

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DE L'OCCUPATION
DES
PROPRIÉTÉS PRIVÉES DE LA SURFACE
EN MATIÈRE DE MINES
ET ILUS SPÉCIALEMENT
DE L'OCCUPATION DITE TEMPORAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-DESSUS

Sera présenté et soutenu le Samedi 20 Mars 1909, à 1 heure.

PAR

ADALBERT DE COURCY

LIEUTENANT AU 82^e RÉGIMENT D'INFANTERIE

Président : M. CHAVEGRIN, *professeur*.

Suffragants : { MM. SAUZET, *professeur*.
JACQUELIN, *professeur*.

PARIS

LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE DROIT & DE JURISPRUDENCE

Ancienne Librairie Chevalier-Marescq et C^{ie} et ancienne Librairie F. Pichon réunies

F. PICHON ET DURAND-AUZIAS, ADMINISTRATEURS

Librairie du Conseil d'Etat et de la Société de Législation comparée

20, RUE SOUFFLOT (3^e ARR^t)

1909

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DE L'OCCUPATION
DES
PROPRIÉTÉS PRIVÉES DE LA SURFACE
EN MATIÈRE DE MINES
ET PLUS SPÉCIALEMENT
DE L'OCCUPATION DITE TEMPORAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-DESSUS

Sera présenté et soutenu le Samedi 20 Mars 1909, à 1 heure.

PAR

ADALBERT DE COURCY

LIEUTENANT AU 82^e RÉGIMENT D'INFANTERIE



Président : M. CHAVEGRIN, professeur.

Suffragants : { MM. SAUZET, professeur.
JACQUELIN, professeur.

PARIS

LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE DROIT & DE JURISPRUDENCE

Ancienne Librairie Chevalier-Marescq et C^{ie} et ancienne Librairie F. Pichon réunies

F. PICHON ET DURAND-AUZIAS, ADMINISTRATEURS

Librairie du Conseil d'Etat et de la Société de Législation comparée

20, RUE SOUFFLOT (5^e ARR^t)

—
1909



Digitized by the Internet Archive
in 2026

BIBLIOGRAPHIE

- AGUILLON. — Législation des mines en France. — Paris, 1903, 1 volume.
- Annales des mines.* — Publication bi-mensuelle.
- BIOT. — Propriété des mines et ses rapports avec la propriété superficielle. — Paris, 1876, 1 volume.
- BRÉCHIGNAC et MICHEL. — Résumé de la doctrine et de la jurisprudence en matière de mines. — Saint-Etienne, 1887, 1 volume.
- BURY. — Traité de la législation des mines en France et en Belgique. — Paris, 1877, 2 volumes.
- DALLOZ. — Répertoire alphabétique, tome 31, v^o Mines. — Paris, 1854.
- DELEBECQUE. — Traité sur la jurisprudence des mines. — Bruxelles, 1836, 2 volumes.
- DELECROIX. — Commentaire de la loi du 27 juillet 1880 concernant les mines. — Paris, 1882, 1 volume.
- DUPONT (Et.). — Cours de législation des mines. — Paris, 1881, 1 volume.
- DUPONT (Et.). — Traité pratique de la jurisprudence des mines. — Paris, 1862 (2^e édition), 3 volumes.
- FÉRAUD-GIRAUD. — Code des mines. — Paris, 1903, 3 volumes.
- Jurisprudence de la Cour d'appel de Douai.*
- LOCRÉ. — Législation sur les mines. — Paris, 1828, 1 volume.
- MAZODIER. — De la recherche et de l'exploitation des mines au point de vue des dommages et indemnités qui peuvent en résulter. — Thèse Paris, 1890.
- PEYRET-LALLIER. — Traité sur la législation des mines. — Paris, 1844, 2 volumes.
- De Courcy

Recueil de la Cour de Lyon.

Recueil du Conseil d'Etat.

REY. — Commentaire de la loi du 21 avril 1810. — Paris, 1870,
1 volume.

REY. — Droit de servitude des mines sur la surface. — Paris,
1862, 1 volume.

AVANT-PROPOS

SOMMAIRE

§ 1^{er}. — *Division du sujet.*

1. — Importance de l'exploitation des mines.
2. — Nécessité d'une intervention du législateur.
3. — A quels moments l'occupation des terrains de la surface est possible.
- 3 *bis*. — Plan.

§ 2. — *Caractères du droit d'occupation.*

4. — Intérêt de la distinction entre l'occupation temporaire et l'occupation définitive.
5. — Le droit d'occupation temporaire constitue une servitude.
6. — Cas où il s'agit d'une mine déjà concédée.
7. — Cas où il s'agit d'effectuer les recherches préliminaires.
- 7 *bis*. — Intérêt de la question.

§ 3. — *Distinction entre l'occupation temporaire et l'occupation définitive.*

8. — Conditions pour qu'une occupation soit dite temporaire.

§ 1^{er}. — *Division du sujet.*

1. — L'exploitation des mines présente une importance considérable, car les matériaux dont elle doit assurer la

production sont de première nécessité, aussi bien au point de vue de la défense nationale qu'à celui du commerce ou de l'industrie.

En raison même de la situation prépondérante qu'elle occupe dans la vie sociale, cette branche de l'activité humaine a dû être minutieusement réglementée par le législateur.

Les matières que l'on extrait du sol s'y trouvent en quantités restreintes et les gisements sont localisés dans un petit nombre de régions : il a donc fallu tout d'abord se préoccuper d'empêcher les propriétaires de la surface d'abuser de la position particulière qu'ils occupent, pour accaparer ces richesses minérales ou en rendre l'extraction plus difficile et par suite plus onéreuse.

2. — D'autre part, si l'on veut exploiter une mine, il est nécessaire d'exécuter des travaux extrêmement considérables, que peu de personnes sont capables de mener à bien à l'aide de leurs seules ressources. Le législateur a donc dû encore intervenir pour que la production normale ne soit pas interrompue, si ceux qui doivent l'assurer sont hors d'état de le faire.

Des lois importantes établissent certaines règles précises pour que l'extraction se poursuive régulièrement et pour que les travaux se fassent dans les conditions les meilleures. Conformément aux observations que nous venons de faire, l'ensemble de cette législation a un double but : organiser le contrôle de l'Etat sur une industrie particulièrement utile et faciliter la recherche ou l'exploitation des gisements en présence de propriétaires incapables, pour une raison quelconque, de les assurer par eux-mêmes.

Par contre le législateur n'a pas perdu de vue qu'il a pour devoir également de sauvegarder autant que possible l'intérêt privé, celui-ci ne devant être sacrifié que quand l'intérêt général l'exige absolument.

Pour obtenir ces différents résultats, on a tout d'abord accordé au propriétaire, de préférence à tout autre, le droit de rechercher les mines dans les terrains qui lui appartiennent. En second lieu, comme il est parfois nécessaire de priver ce propriétaire de son droit de recherches pour le concéder à un tiers plus à même de les exécuter, la loi admet la possibilité d'une semblable dépossession ; mais, en pareil cas, des mesures sont prises pour éviter toute décision injuste de la part de l'autorité et pour réparer le cas échéant le préjudice causé. Enfin on protège au moyen d'une interdiction de travaux certains terrains que le législateur a considérés comme plus particulièrement dignes d'intérêt.

L'ensemble de cette matière est régi, en France, par la loi du 21 avril 1810, qui constitue encore la base de notre législation minière, bien qu'elle ait reçu, en 1880, d'importantes modifications. Nous ne pouvons pas songer à étudier le sujet dans toute son ampleur et nous nous contenterons de l'envisager à un point de vue particulier.

Lorsqu'un individu n'exploite pas lui-même le gisement existant au-dessous de la surface dont il est propriétaire, l'Etat intervient pour confier cette tâche à un tiers capable de la remplir dans des conditions satisfaisantes.

Mais cette concession d'un droit entraîne des difficultés nombreuses et on risquerait parfois de voir son exercice empêché par la mauvaise volonté des propriétaires

du sol. Le législateur s'est préoccupé d'une semblable éventualité et des dispositions précises facilitent la tâche de ce tiers concessionnaire en lui permettant d'occuper, à la surface, les terrains dont il peut avoir besoin, sous certaines conditions et sans qu'il soit obligé de recourir aux formalités longues et coûteuses de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

C'est ce droit d'occupation, spécial à la matière des mines, qui va faire l'objet de notre travail.

3. — Il y a lieu de diviser en deux périodes distinctes le temps pendant lequel l'occupation des terrains de la surface est possible :

1^o Il peut être nécessaire d'y recourir, avant toute concession, pour permettre la recherche des gisements à exploiter.

2^o Il y aura lieu fréquemment de s'en servir, après la concession, pour assurer une exploitation régulière.

3 bis. — Notre plan se trouve ainsi tout tracé : nous étudierons en premier lieu les conditions de l'occupation en matière de recherche de mines ; puis nous envisagerons la question telle qu'elle se présente au cours même de l'exploitation, après que le droit de procéder à l'extraction a été régulièrement concédé à une personne donnée, par l'autorité compétente.

Dans la première partie, nous examinerons les règles auxquelles doit obéir l'explorateur : remarquons d'ailleurs dès maintenant que cette partie sera beaucoup plus développée que l'autre, parce qu'elle comprendra non seulement les règles particulières à l'explorateur, mais encore toutes celles qui sont communes à cet explorateur et à celui qui, plus tard, obtiendra la concession.

Dans la seconde partie, au contraire, nous étudierons seulement les règles qui sont spéciales au concessionnaire ou qui sont en contradiction avec celles précédemment établies pour l'explorateur ; quant aux autres, nous nous contenterons de les rappeler brièvement.

§ 2. — *Caractères du droit d'occupation.*

4. — Avant d'aborder notre sujet, il faut au préalable nous demander quel est le caractère de ce droit d'occupation, car il nous est nécessaire de le connaître pour résoudre plusieurs problèmes, que nous rencontrerons ultérieurement, au cours de cette étude. De plus, nous devons remarquer que l'occupation ne présente pas toujours la même nature et que les effets produits par elle varient suivant sa durée et suivant les conditions dans lesquelles elle s'est accomplie.

Il n'est pas sans intérêt d'établir nettement la distinction entre l'occupation temporaire et l'occupation définitive, car c'est seulement lorsqu'on se trouve en présence de la première qu'il y a lieu au paiement d'une simple indemnité de non jouissance. Au contraire, si l'occupation est considérée comme définitive, les droits du propriétaire du sol sont augmentés : il pourra dès lors exiger que son terrain lui soit acheté par l'occupant, sur le pied du double de sa valeur.

5. — « Le droit d'occupation temporaire est une faculté qui appartient à l'administration pour les travaux qu'elle exécute et aux entrepreneurs de travaux publics subrogés dans ses droits : cette faculté permet aux entrepre-

neurs d'occuper momentanément tout l'espace nécessaire, soit pour y faire des dépôts de matériaux, soit pour y établir leurs chantiers » (1). Il résulte de là que le droit d'occupation temporaire, en matière de mines, est une atteinte à l'inviolabilité de la propriété privée : il constitue une servitude légale, qui pèse, du fait de la propriété souterraine, sur la propriété superficielle et dont l'exercice doit être autorisé par le préfet.

6. — Il semble qu'il ne puisse pas y avoir de doute quand l'occupation a pour but l'exécution de travaux utiles à l'exploitation d'une mine déjà concédée, car nous trouvons alors réunis tous les caractères juridiques d'une servitude :

1° Le droit d'occupation est un droit immobilier, car il porte sur un immeuble.

2° C'est un droit accessoire : il est attaché à la propriété de la mine et ne peut en être séparé ; il s'éteint et se transmet avec elle.

3° C'est un droit perpétuel : il existe tant que dure l'exploitation.

4° C'est un droit indivisible : si le sol de la surface vient à être divisé, la servitude subsiste entière sur chaque partie.

7. — Mais en est-il de même quand l'occupation a pour but la recherche d'une mine ? On se heurte alors à deux objections :

1° Il n'y a pas servitude, car une servitude suppose un droit réel : or « le droit de fouilles ne constitue qu'un

1. Planiol. *Traité élémentaire de droit civil*, 2^e édition, t. I, n° 1087, 3°.

service personnel auquel le fonds grevé est assujéti » (1).

2^o Il n'y a pas servitude, car il manque un des éléments constitutifs de la servitude : la présence d'un fonds dominant.

Malgré tout, nous croyons qu'il y a bien, là encore, une servitude. Le droit de recherches n'est pas, comme le dit Aguillon, un droit personnel : c'est un véritable attribut de la propriété, un droit immobilier de sa nature, puisqu'il est inhérent à l'immeuble lui-même (En ce sens : Bréchignac n^o 108, Bury, tome I, n^o 71, Féraud-Giraud, tome I, n^o 242). Nous trouvons donc bien un droit réel servant de base au droit d'occupation : c'est le droit de recherches qui en est la cause et la raison d'être.

Quant à la deuxième objection, elle paraît plus sérieuse : mais nous pouvons admettre que, même avant toute recherche, la mine contenue dans le tréfonds, constitue une propriété particulière, en tant que le Gouvernement seul peut en concéder l'exploitation ; elle se distingue de la surface en ce que le propriétaire n'a pas le droit de l'exploiter et c'est au profit de cette propriété souterraine que le droit d'occupation doit être admis : il y a donc réellement un fonds dominant et, par suite, la deuxième objection ci-dessus disparaît également.

Nous concluons donc que, même en matière de recherches préalables, le droit d'occupation constitue réellement une servitude (En ce sens : Cour de cassation belge, 10 mai 1845) (2).

1. Aguillon, t. I, n^o 86.

2. Pasierisie belge, 1845. 1. 386.

7 *bis.* — La question n'est d'ailleurs pas sans intérêt et, s'il y a servitude :

1° Le titulaire du droit d'occupation ne peut en disposer que s'il a la capacité nécessaire pour disposer d'un droit réel immobilier.

2° Le droit d'occupation pèse sur le terrain même, entre les mains de tous ses propriétaires successifs.

3° Le propriétaire du sol est tenu de subir le droit d'occupation qui peut être concédé même contre son gré : l'autorité administrative ne crée pas le droit d'occupation, elle en règle seulement l'exercice.

4° Le propriétaire du sol en est affranchi s'il aliène son terrain.

5° Le titulaire du droit d'occupation ne peut en user que dans l'intérêt de la mine et non dans son intérêt personnel.

6° Le droit d'occupation est permanent : il trouve dans la loi, qui l'établit, un titre qui en renouvelle indéfiniment l'existence.

Nous verrons, dans la suite de notre travail, que ces diverses conséquences doivent être admises.

§ 3. — *Distinction entre l'occupation temporaire et l'occupation définitive.*

8. — Le paragraphe précédent nous a permis d'établir quelle est la nature du droit d'occupation en général : dans ce troisième paragraphe, nous allons rechercher les conditions que doit remplir une occupation pour être qualifiée de temporaire.

La solution apparaît quand on étudie l'article 43 de la loi du 21 avril 1810, modifié par la loi du 27 juillet 1880, et les observations de M. Brossard qui fut, devant la Chambre des députés, le rapporteur de cette dernière loi. En matière de mines, pour que l'occupation d'un terrain de la surface puisse être considérée comme temporaire, elle doit remplir trois conditions :

1° Il faut qu'elle n'ait pas duré plus d'un an.

2° Il faut que le sol, débarrassé des travaux passagers qui l'encombraient, puisse être remis en culture.

3° Il faut que la nouvelle culture puisse être la même que l'ancienne.

Nous aurons d'ailleurs l'occasion de revenir souvent, dans la suite de notre travail, sur la distinction entre l'occupation temporaire et l'occupation définitive. Retenons seulement dès à présent les conditions qui doivent se trouver réunies pour qu'une occupation soit qualifiée de temporaire.

La loi semble donner un moyen précis de reconnaître les cas où l'on peut considérer qu'il en est ainsi : nous verrons cependant que cette définition de l'occupation temporaire n'est pas aussi nette qu'elle le paraît et que les difficultés ne sont pas rares lorsqu'on passe du domaine de la théorie dans celui de la pratique.

PREMIERE PARTIE

Règles communes à tous les cas d'occupation de la surface et règles particulières à l'occupation pendant la période qui précède la concession.

CHAPITRE PREMIER

QUI PEUT RECHERCHER LES MINES

SOMMAIRE

9. — Quel est le propriétaire du gisement minier ? Solution du Code civil.
10. — Inconvénients de cette solution.
11. — Quand dit-on que les mines sont socialisées ?
12. — Quand dit-on que les mines sont nationalisées ?
13. — Inconvénients des systèmes exposés dans les numéros 11 et 12.
14. — Système des concessions de droit régalien.
15. — Comment peut-on expliquer ce système ? Solution de M. Aguillon.
16. — Comment on a mis d'accord le texte du Code civil et les exigences de l'intérêt national.
17. — Pourquoi on a dû établir deux sortes de recherches.

18. — Situation privilégiée du propriétaire du sol. Ses motifs.
19. — Ce propriétaire n'échappe cependant pas complètement au contrôle de l'Administration.
20. — Ce droit de recherche n'appartient avec toute son ampleur qu'au propriétaire. Controverse relative à l'usufruitier.
21. — Le fermier ne possède jamais le droit de recherche.
22. — Le propriétaire doit respecter les droits qu'il a lui-même consentis à un tiers.
23. — Le propriétaire peut céder son droit de préférence. Conditions pour que cela lui soit possible.
24. — Il ne le peut pas quand le droit de recherche a été concédé à un tiers par le Gouvernement.
25. — Pourquoi le législateur a dû limiter les droits du propriétaire.
26. — Comment le législateur a adouci l'atteinte ainsi portée au droit du propriétaire.

9. — Avant d'examiner quels sont les droits et les devoirs d'un explorateur, relativement à l'occupation des terrains de la surface, et pour mieux dominer le sujet que nous avons l'intention de traiter, il faut tout d'abord, bien que cela semble un peu en dehors de notre programme, étudier sommairement les dispositions légales qui règlent la situation de chacun en ce qui concerne la découverte des gisements.

Lorsqu'on se propose d'approfondir la question de la recherche des mines, on rencontre dès le début un problème sérieux : il y a lieu de se demander avant tout quel est le véritable propriétaire des gisements souterrains.

Si l'on cherche dans le Code civil la solution de ce problème, c'est au propriétaire de la surface qu'on accorde la qualité de propriétaire des mines situées en

dessous. L'article 552 s'exprime en termes parfaitement clairs : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.... Il (*le propriétaire*) peut faire au dessous toutes les fouilles qu'il jugera à propos.... »

10. — Mais si l'on s'en tient à cette solution précise, on risque fort de se heurter à des obstacles insurmontables : le droit du propriétaire étant absolu, il lui est parfaitement permis non seulement de laisser inexploitées les richesses minières qui lui appartiennent, mais encore de s'opposer à ce qu'un tiers se substitue à lui pour assurer l'exploitation. La vie commerciale et industrielle de la nation va donc se trouver sous la dépendance d'un particulier, ce qui est parfaitement inadmissible : jamais, en effet, l'intérêt individuel ne doit pouvoir primer complètement et irrémédiablement l'intérêt général.

11. — On a donc dû se préoccuper de résoudre la question de manière à sauvegarder légalement l'intérêt public, sans violer ouvertement les dispositions de la loi qui protègent l'intérêt des individus. Pour obtenir ce résultat, il existe plusieurs moyens. On peut tout d'abord considérer comme distinctes la propriété de la *surface* et celle du *fond*, en attribuant cette dernière à l'Etat, à titre de propriété collective : on dit alors que les mines sont *socialisées* : l'Etat en est réellement propriétaire et le propriétaire du sol, même avant leur découverte, n'a sur elles aucun droit ; l'Etat les exploite par lui-même et comme il l'entend ; il peut d'ailleurs les concéder, c'est-à-dire disposer de son droit de propriété et cela aux conditions qui lui plaisent.

12. — On peut ensuite, sans trancher la question de

savoir si, dès l'origine, la mine constitue une propriété individuelle ou appartient à l'Etat à titre de propriété collective, décider *à priori* que l'exploitation des mines constitue un service public : l'Etat n'est pas forcément propriétaire du tréfonds, mais c'est lui qui dirige l'exploitation ; il emploie pour cela les procédés qui lui semblent les meilleurs et peut même avoir recours à des intermédiaires plus ou moins intéressés dans la gestion : en tous cas, c'est l'Etat qui recueille les bénéfices. Les mines sont alors *nationalisées* et cette solution diffère de la précédente en ce qu'elle ne résout pas la question de la propriété de la mine antérieurement à toute exploitation : « les mines sont mises à la disposition de la nation pour être concédées » selon l'expression de Mirabeau.

La distinction n'est d'ailleurs pas sans intérêt, car, de la solution admise, résulteront les droits reconnus au propriétaire de la surface sur le tréfonds, antérieurement à toute exploitation.

13. — Ces deux premiers systèmes aboutissent à peu près fatalement à des conséquences contraires à l'intérêt de la nation : pour peu que le rendement de l'ouvrier diminue, on se trouvera acculé soit à réduire son salaire, soit à augmenter le prix de vente des produits. Aucun d'eux n'a d'ailleurs été admis en France où l'on s'est arrêté à une troisième solution.

14. — L'Etat seul peut attribuer le droit d'exploiter une mine et il peut le faire à qui bon lui semble : il n'a d'ailleurs pas qualité pour débattre les conditions de la cession ; son pouvoir discrétionnaire est limité au choix de l'attributaire et à la fixation des limites de la concession. Ce système est désigné par Aguilon sous le nom de

système des concessions de droit régalien, car les droits et charges de la propriété sont fixées par la loi seule (1).

15. — Ceci est exact, mais Aguillon prend comme base de sa théorie le principe que, à l'origine et avant toute concession, la mine est une *res nullius*.

Or, par définition, une *res nullius* n'appartient à personne et personne ne dispose d'un droit quelconque sur elle : si nous appliquons ceci au cas qui nous occupe, nous sommes amenés à conclure que le propriétaire du sol n'est nullement propriétaire des matériaux qui sont en dessous et nous sommes en contradiction formelle avec l'article 552 du Code civil qui attribue nettement au propriétaire de la surface la propriété du fond.

Donc, pour pouvoir, ainsi que le fait Aguillon, considérer comme des *res nullius* les mines non concédées, il faut donner à ce mot *res nullius* un sens un peu différent de celui qu'il a habituellement : il faut décider que le gisement non découvert est une *res nullius* en ce sens que personne n'a sur lui un droit *absolu* de propriété, c'est-à-dire un droit permettant d'user et d'abuser ; en ce sens encore que le gisement pourra être mis en valeur seulement après une concession et dans des conditions données ; en ce sens enfin que cette partie de la propriété est réservée si on veut l'exploiter comme mine, le concessionnaire pouvant l'exploiter sans qu'aucune personne ait qualité pour s'y opposer (En ce sens : Féraud Giraud, tome I, n° 12). Mais tout ceci n'est que la constatation de ce qui se passe ; ce n'en est pas une explication.

16. — Il faut donc tâcher d'expliquer autrement le

1. Aguillon, t. I, n° 10.

De Courcy

système français. Le Code civil a créé une situation dangereuse pour l'Etat, en reconnaissant au propriétaire du sol un droit illimité. On ne fut pas longtemps avant de s'apercevoir du danger et l'on prépara une réforme permettant de concilier les dispositions de la loi qui protège les intérêts individuels avec les exigences de l'intérêt national. Napoléon, qui prit à la discussion une part active, chercha avant tout à mettre les mines à la disposition de l'Etat, mais cela sans toucher aux principes du Code civil. On s'appuya à cet effet sur le dernier membre de phrase de l'article 552, d'après lequel le droit de fouilles appartient au propriétaire du sol « sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines ». Ces quelques mots permirent de bouleverser la solution du Code et, comme le dit M. Planiol, « les restrictions qui furent alors apportées au droit des propriétaires sont pour la forme seulement d'accord avec le Code civil... Si la lettre du Code a été respectée, son esprit a été méconnu, car le résultat de la loi de 1810 a été de faire de la mine une propriété distincte de la surface et qui n'est plus à la disposition des propriétaires fonciers » (1).

Il était bon d'insister sur ce point, car c'est le principe en vertu duquel la propriété de la surface entraîne celle du fond qui permet d'expliquer logiquement pourquoi le propriétaire du sol a la préférence, lorsqu'il s'agit de la recherche des mines, dont nous allons nous occuper maintenant. En somme, tant que la mine n'est pas décou-

1. Planiol. *Traité élémentaire de droit civil*, 2^e édition, t. I, n^o 1028.

verte, la situation de ce propriétaire est privilégiée et elle le restera jusqu'au moment où il s'agira de concéder effectivement le droit d'exploiter.

17. — Toute demande de concession doit forcément être précédée de travaux de recherches : c'est seulement quand on connaît l'existence certaine d'un gisement exploitable que l'on peut solliciter l'autorisation d'en entreprendre l'exploitation.

La loi a donc été logique quand elle a groupé dans le titre relatif aux actes qui précèdent les demandes en concession de mines toutes les règles concernant la recherche des gisements.

Le législateur s'est efforcé de faciliter ces travaux de fouilles, sans lesquels aucune demande de concession n'est possible, mais il a dû se préoccuper en même temps de respecter les droits du propriétaire du sol : c'est pourquoi il a établi deux sortes de recherches, en réservant au propriétaire un droit de priorité.

18. — Il n'y a d'ailleurs rien là que de très logique : le droit de propriété reconnu par la loi ne doit s'effacer que devant un intérêt public supérieur ; or cet intérêt n'existe pas lorsque le propriétaire lui-même procède aux recherches dans des conditions convenables. De plus, le propriétaire est celui qui est le mieux à même d'exécuter les recherches en évitant autant qu'il est possible les dégâts, ainsi que le fait observer fort justement M. Peyret-Lallier (1).

Le propriétaire du sol possède avant tous les autres le droit d'effectuer les fouilles ; c'est en vertu de l'article 552

1. Peyret-Lallier, n° 147.

du Code civil qu'il a cette situation privilégiée et il en résulte qu'il n'a besoin d'aucune autorisation préalable pour exécuter ses travaux. Cela va de soi : cependant pour mieux établir ce point, l'article 10 de la loi du 21 avril 1810 a précisé la solution, en n'imposant certaines formalités supplémentaires qu'au tiers non propriétaire. En outre, l'article 12 de la même loi exempte formellement le propriétaire de toutes les règles restrictives établies par les articles précédents.

En somme, le propriétaire peut, sans avoir à accomplir aucune formalité préliminaire, pratiquer des fouilles sur toutes les parties de son terrain : il n'a même pas besoin de faire au préalable une déclaration à l'Administration (En ce sens : Bury, t. I, n° 55, Aguillon, t. I, n° 87). Sa situation ne deviendra analogue à celle des tiers que si, après avoir découvert un gisement, il veut commencer l'exploitation : il devra alors, comme tous les autres, solliciter une autorisation.

19. — Bien entendu nous ne voulons pas dire qu'il peut effectuer ses recherches complètement en dehors de l'Administration : celle-ci n'a pas à autoriser les travaux, mais elle conserve son droit de contrôle sur ceux qui sont entrepris (En ce sens : Bréchignac n° 101, Aguillon, t. I, n° 87). C'est d'ailleurs grâce à ce contrôle qu'elle peut, si les recherches ne sont pas faites convenablement, retirer au propriétaire son droit de priorité et confier la tâche à un tiers plus qualifié pour la mener à bien.

20. — D'ailleurs, ce droit de recherche n'appartient avec toute son ampleur qu'au propriétaire du sol : il n'est attribué en aucun cas aux personnes qui se bornent à avoir sur la surface des droits démembrés de la propriété.

Un usufruitier ne peut pas y prétendre, car il est tenu de conserver la substance des choses sur lesquelles porte son usufruit ; de plus, l'article 598 du Code civil lui refuse tout droit aux mines non encore ouvertes, ce qui équivaut en somme à lui interdire d'exécuter les travaux de recherches préliminaires à la concession. Bury cependant admet une solution moins absolue : d'après lui, l'usufruitier ne peut pas *ouvrir* des travaux de recherches, mais il peut continuer ceux qui sont en activité au commencement de l'usufruit ; il ne peut pas non plus reprendre à nouveau des recherches abandonnées par le propriétaire. Donc, si l'usufruitier veut ouvrir des travaux, il doit, comme les tiers, se munir du consentement du propriétaire ou de l'autorisation du gouvernement (1) (En ce sens : Féraud-Giraud, t. I, n° 246, Aguillon, t. I, n° 86 a).

21. — Quant au fermier, l'article 1728 du Code civil lui impose l'obligation de se servir de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail : or la terre lui est confiée pour en assurer la culture et, par suite, il n'a aucune qualité pour exécuter les travaux nécessaires à la recherche des mines.

22. — D'autre part, le droit du propriétaire lui-même n'a pas toujours une pareille étendue et il est hors de doute qu'il doit respecter la situation de ceux à qui il a transmis librement une partie de ses droits ; il ne pourra pas, par exemple, entreprendre des travaux de recherches sur une terre louée à un fermier, si le bail ne contient pas de clause permettant l'exécution des fouilles.

. 1. Bury, t. I, n° 64.

Il semble que si, en pareil cas, le propriétaire veut se livrer personnellement aux recherches, il devra obtenir le consentement du fermier ou, à défaut, solliciter, comme s'il était un tiers, l'autorisation dont les non-propriétaires doivent se munir (En ce sens : Aguillon, tome I, n° 86 a, Bréchignac, n° 101; Bury, tome I, n° 65, Féraud-Giraud, tome I, n° 246).

23. — Du reste le propriétaire n'est pas tenu de travailler par lui-même : rien ne l'empêche de transmettre amiablement à un tiers son droit de préférence ; un arrêt de la Cour de cassation, en daté du 3 mars 1879, dit à ce sujet :

« Le droit de recherche n'est pas exclusivement personnel à celui qui l'a obtenu : aucune loi ne lui interdit d'en disposer » (1).

(En ce sens : Aguillon, tome I, n° 86. — En sens contraire : Féraud-Giraud, tome I, n° 244).

C'est alors le tiers qui possédera le droit de priorité jusque-là réservé au propriétaire du sol. Il faut cependant, en cette matière, faire certaines restrictions : nous avons vu plus haut que le droit de recherche doit être considéré comme un droit immobilier ; pour pouvoir l'aliéner, il faut donc que le cédant soit capable de disposer d'un droit réel immobilier (En ce sens : Bury, tome I, n° 74. Féraud-Giraud, tome I, n° 245). On en déduira, par conséquent, que le mari a besoin du consentement de sa femme si le droit à céder porte sur un bien propre à celle-ci (article 1428 du Code civil). On en déduira encore que, si le droit de recherche grève

1. Affaire de Geloës (D. P. 79. 1. 430).

un bien du pupille, le tuteur ne pourra le céder qu'avec une autorisation du conseil de famille homologuée par le tribunal (article 457 du Code civil).

24. — De plus, cette solution ne devrait pas être admise si le Gouvernement a concédé à un tiers le droit d'opérer les recherches : cet explorateur ne pourrait pas être dépouillé de son droit, au profit d'une autre personne, par la volonté du propriétaire du sol ; il ne pourrait pas non plus d'ailleurs en être dépouillé par jugement. On peut citer en ce sens un arrêt de la Cour d'Alger, du 19 janvier 1886, qui s'exprime en ces termes :

« *Les permis de recherche sont personnels ; l'autorité judiciaire qui n'a pas le pouvoir de les conférer, n'a pas le droit de les enlever à l'attributaire pour en transférer le bénéfice à un tiers* » (1).

25. — La loi a donc sauvegardé aussi complètement que possible le droit de propriété reconnu formellement au propriétaire du sol par l'article 552 du Code civil, mais elle a dû ensuite se préoccuper de protéger l'intérêt général. Il peut arriver que le propriétaire ne puisse pas ou ne veuille pas procéder lui-même à des travaux de recherche difficiles et coûteux et que, en outre, il refuse de céder son droit à un tiers plus capable ou mieux outillé. Il peut arriver aussi qu'il entreprenne des travaux pour la forme, sans espoir d'obtenir un résultat et uniquement dans le but de paralyser entre les mains d'un tiers le droit qui résulterait pour ce dernier de son inaction.

1. Affaire Terraillon (D. P. 87. 2. 169).

En pareil cas, l'intérêt général exige que l'intérêt particulier du propriétaire soit sacrifié et que son opposition systématique ne prive pas l'ensemble de la nation de produits utiles, peut-être même indispensables à sa vie.

26. — Le législateur y a pourvu en permettant aux tiers de solliciter et d'obtenir la permission de faire des recherches : il y a là une grave atteinte au droit du propriétaire, mais la loi s'est efforcée de l'adoucir autant que possible en prenant les mesures suivantes :

1^o Le tiers doit remplir un certain nombre de formalités qui ont pour but de prouver qu'il est bien digne d'obtenir la faveur sollicitée.

2^o Le propriétaire doit être entendu préalablement.

3^o Le tiers doit payer une indemnité au propriétaire qui peut même, dans certains cas, exiger l'achat de son terrain.

Dans les chapitres qui suivent nous allons étudier plus en détail ces diverses mesures, nous contentant, dans le présent chapitre, de les indiquer sommairement. Leur application donne lieu, comme nous pourrions nous en rendre compte, à un grand nombre de difficultés dont nous rechercherons la solution au fur et à mesure qu'elles se présenteront.

CHAPITRE II

FORMALITÉS A REMPLIR PAR LE TIERS QUI VEUT EXPLORER UN TERRAIN

SOMMAIRE

- 27. — Le tiers doit tout d'abord solliciter le consentement du propriétaire.
- 28. — Comment s'explique le manque de clarté de la loi sur ce point ?
- 29. — Dans la pratique, on n'accorde pas au consentement du propriétaire ce rôle prépondérant.
- 30. — Le droit du tiers s'ouvre encore quand les travaux entrepris par le propriétaire ne sont pas sérieux.
- 31. — Le tiers ne peut pas entreprendre des travaux dès que son droit s'ouvre : il doit se munir d'une permission.
- 32. — Si le tiers s'adresse à l'Administration, le propriétaire doit être entendu.
- 33. — Il est fait une enquête.
- 34. — Règles concernant la demande que doit faire le tiers
- 35. — Rôle de l'administration des mines
- 36. — L'arrêté préfectoral est transmis au ministre.
- 37. — Qui statue définitivement sur la demande ? Controverse.
- 38. — Comment les intéressés sont-ils avisés de l'admission de la demande ?
- 39. — Le décret n'est pas susceptible de recours.
- 40. — Pourquoi on a établi une procédure aussi simple.

27. — Le respect dû à la propriété exige que le droit de recherche ne soit pas concédé au hasard à un tiers.

Le 21 octobre 1808, Napoléon disait au Conseil d'Etat : « Quant à ce qui concerne l'invention de la mine, on doit bien se garder d'accorder au premier brouillon, au premier aventurier qui se présentera, le droit de faire des recherches : la prudence exige que, préalablement, il y ait un avis du conseil des mines, homologué par le ministre, qui déclare qu'en effet la mine existe et qu'il y a lieu de faire des fouilles » (1).

Lors donc qu'un tiers voudra exécuter des recherches sur un terrain qui ne lui appartient pas, il ne devra y procéder qu'avec le consentement du propriétaire et c'est seulement à défaut de ce consentement qu'il pourra recourir au Gouvernement : celui-ci lui donnera directement la permission sollicitée (En ce sens : Bréchignac n° 102, Aguillon, tome I, n°s 83 et 92). L'article 10 de la loi du 21 avril 1810 place, en effet, en première ligne l'autorisation donnée par le propriétaire du sol : « Nul ne peut faire des recherches pour découvrir des mines, enfoncer sondes ou tarières sur un terrain qui ne lui appartient pas, que du consentement du propriétaire de la surface ou avec l'autorisation du Gouvernement ».

28. — Toutefois cet article ne s'exprime pas avec toute la clarté désirable et on pourrait, en s'appuyant sur ce texte, soutenir que l'Etat peut agir alors même qu'on n'aurait pas demandé au propriétaire son consentement. Ce défaut de rédaction s'explique historiquement par une discussion qui eut lieu au sein même du Conseil d'Etat : M. Berenger désirait qu'il fût impossi-

1. Locré, tome 9, page 154 (Cité au *Répertoire Dalloz*, v° *Mines*, n° 137).

ble de suppléer au consentement du propriétaire ; par contre, M. Regnault de Saint-Jean d'Angely soutenait que l'entêtement d'un propriétaire ne devait pas empêcher définitivement d'aboutir toute tentative de recherches. Ce fut pour concilier les deux partis que Napoléon fit adopter le texte actuel où les droits du propriétaire et ceux de l'Etat paraissent être mis sur le même pied (1).

Il nous semble donc que, dans ce texte, rien ne s'oppose à ce qu'on réserve la première place au consentement du propriétaire, l'autorisation administrative n'intervenant qu'à défaut de ce consentement.

29. — Mais, dans la pratique, on n'accorde pas au consentement du propriétaire du sol le rôle prépondérant que paraissent lui réserver les principes généraux du droit : on décide, par exemple, que le Gouvernement peut agir dans les cas où, sans refuser son consentement, le propriétaire le subordonne à des conditions non autorisées par la loi (En ce sens : Aguillon, tome I, n° 92) ; cette manière de voir est même admise par une ordonnance du 4 août 1839 délibérée en Conseil d'Etat (2).

30. — Comme nous l'avons vu, le droit des tiers s'ouvre quand le propriétaire du sol ne fait pas lui-même les travaux de recherches. Mais il est logique qu'il puisse s'ouvrir encore, alors même que des travaux auraient été exécutés par le propriétaire, si ces travaux ne sont pas sérieux : il est clair, en effet, que, si l'on n'admet pas cette solution, toutes les précautions prises par la loi pour faciliter l'exploitation des mines sont nulles : un

1. *Répertoire Dalloz*, v° *Mines*, n° 147.

2. *Annales des mines*, t. XVI, page 730.

propriétaire, qui ne veut pas faire de fouilles, pourra empêcher toute concession à un tiers en se livrant lui-même à un simulacre de recherches (En ce sens : Féraud-Giraud, tome I, n° 256, Bury, tome I, n° 76, Aguilhon, tome I, n° 96, Bréchignac, n° 102).

31. — Mais si le droit des tiers s'ouvre à ce moment, cela ne veut pas dire qu'ils peuvent immédiatement entreprendre les travaux que le propriétaire ne peut ou ne veut pas faire : ils doivent au préalable se munir de son autorisation. Toutefois, comme il peut refuser obstinément son consentement, la loi est venue en aide au tiers de bonne volonté qui pourra y suppléer en obtenant une permission de l'Administration, permission dont l'obtention est soumise à l'accomplissement de certaines formalités.

32. — Il faut tout d'abord que le propriétaire soit entendu : l'article 10 de la loi du 21 avril 1810 l'exige formellement et, par conséquent, une autorisation donnée sans que cette opération préalable ait été accomplie serait nulle. Par suite, pour éviter toute contestation ultérieure, il sera bon de mettre, par huissier, le propriétaire en demeure de formuler toutes les oppositions qui peuvent lui paraître utiles. Il peut arriver que le demandeur n'ait pas opéré par lui-même cette mise en demeure : le préfet y procédera alors d'office et Féraud-Giraud est d'avis que la notification à l'intéressé devra être faite non plus par huissier, mais par un agent administratif (1) : rien ne s'oppose d'ailleurs à ce qu'on adopte cette solution, la loi, en effet, n'ayant établi aucun mode spécial

1. Féraud-Giraud, t. I, n° 249.

pour que le propriétaire soit mis au courant de la situation et sommé de formuler ses observations.

33. — La permission ne sera accordée qu'à la suite d'une enquête préliminaire, à laquelle fait allusion l'article 10, lorsqu'il dit que l'autorisation est donnée « après avoir consulté l'administration des mines ». C'est une instruction ministérielle du 3 août 1810 qui règle les détails de cette enquête (1).

34. — La personne qui sollicite l'autorisation doit faire une demande dans laquelle elle énonce, d'une manière précise :

1° L'objet de la recherche, la nature de la substance et l'allure présumée du gisement.

2° La désignation du terrain à occuper, au moyen des numéros des parcelles cadastrales.

3° Les noms et domicile du propriétaire du sol.

La demande est adressée au préfet. La loi ne dit pas que celui-ci soit tenu de donner un récépissé de cette demande ou de la consigner sur un registre quelconque, comme elle le lui impose lorsqu'il s'agit d'une demande de concession (2) : cela tient à ce que, dans le cas qui nous occupe, la date des demandes est sans importance, puisque le permis de recherche peut parfaitement être délivré à plusieurs personnes simultanément (En ce sens : Féraud-Giraud, tome I, n° 247).

35. — Le préfet statue, après avoir consulté l'administration des mines. Il transmet la demande aux ingénieurs

1. *Répertoire* Dalloz, page 627 ; instruction du ministre de l'intérieur Montalivet, relative à l'exécution de la loi du 21 avril 1810, n° 57, § 1.

2. Loi du 21 avril 1810 (article 22).

des mines qui proposent la communication au propriétaire du sol pour avoir ses observations. Cette communication se fait en envoyant le dossier à la mairie de la situation des biens, où il reste un certain temps à la disposition de l'intéressé, qui en est avisé par le maire ; puis il est renvoyé au préfet avec ou sans les observations du propriétaire ; dans ce dernier cas, on joint au dossier la copie de la notification faite par le maire. Le dossier est alors remis aux ingénieurs des mines qui visitent les lieux et donnent leur avis : le préfet prend ensuite une décision.

36. — L'arrêté préfectoral est envoyé au ministre des Travaux Publics, en même temps qu'un rapport dans lequel sont mentionnés :

- 1° Les noms, qualité et domicile du demandeur.
- 2° La date de la demande.
- 3° L'objet de la recherche.
- 4° La désignation des lieux sur lesquels elle pourra porter.
- 5° La date de la communication faite au propriétaire du terrain.
- 6° L'avis de l'autorité locale.
- 7° L'avis de l'ingénieur des mines.
- 8° S'il y a lieu, la discussion de l'opposition faite par le propriétaire.
- 9° L'avis des experts sur l'indemnité à payer.
- 10° L'avis personnel du préfet.

Si la demande paraît justifiée, le rapport doit indiquer les limites qu'il y a lieu d'assigner au permis de recherche.

Le ministre consulte habituellement le conseil général des mines, sans cependant que cela soit obligatoire,

puis il propose la solution qui lui paraît la meilleure.

Finalement le Gouvernement statue en acceptant ou rejetant définitivement la demande.

37. — Mais que faut-il entendre par « le Gouvernement » dont l'article 10 exige l'intervention ? La question a été fort controversée et elle l'est même encore aujourd'hui.

Pour les uns, la permission doit être délivrée au moyen d'un décret rendu après avis du Conseil d'Etat : dans le langage de la loi, « le Gouvernement » désigne le Chef de l'Etat qui a délibéré dans ses conseils et cette solennité trouve sa raison d'être dans la gravité de l'autorisation accordée. Telle est l'opinion de M. Migneron qui s'exprime comme il suit dans les *Annales des mines* (3^e série, tome II, p. 554) : « Une permission de ce genre est un acte d'une importance majeure, car elle donne à celui qui l'obtient le droit d'occuper forcément des terrains appartenant à des tiers. Nos lois, quand elles ont consacré ces principes, ce droit exorbitant, se sont en même temps efforcées de prévenir l'abus que l'on pourrait en faire et de vaincre les résistances que l'on tenterait d'y opposer ; elles ont voulu que l'usage en demeurât subordonné au résultat d'informations à la fois sévères et solennelles et c'est au souverain seul qu'elles ont attribué la faculté de le conférer. C'est ainsi que, dans les cas même de la plus impérieuse nécessité, lorsqu'il s'agit de la défense du royaume, la loi du 30 mars 1831 ne permet d'occuper une propriété que lorsqu'une ordonnance royale a autorisé les travaux qui nécessitent l'expropriation » (En ce sens : Berthélemy, *Traité élémentaire de droit administratif*, page 690).

Pour d'autres, « le Gouvernement » désigne chacun des ministres, dans la sphère qui lui est attribuée, aussi bien que le Chef de l'Etat (1). Il semble que cette interprétation soit un peu large : il serait dangereux, en l'absence d'un texte précis, de mettre la propriété des individus à la merci d'un ministre pouvant donner à la légère des permissions dont la gravité ne se discute pas. D'ailleurs, dans un arrêt du 24 janvier 1872, le Conseil d'Etat a rejeté cette opinion. M. Delebecque admet cette solution, mais il ne le fait qu'avec un correctif : pour lui, le droit d'accorder la permission appartient au Chef de l'Etat, mais ce dernier peut déléguer son droit à un ministre (2). Cette manière de voir est d'ailleurs inacceptable : la Constitution a fixé les attributions de chacun des membres du pouvoir exécutif et, dans le silence des textes, aucun d'eux ne peut déléguer à un autre les droits qui lui ont été ainsi reconnus.

Pour d'autres enfin, l'autorisation sera donnée par un décret, mais sans qu'il soit nécessaire de consulter le Conseil d'Etat (En ce sens : Féraud-Giraud, tome I, n° 248, Aguiilon, tome I, n° 93, Bury, tome I, n° 80). C'est d'ailleurs ainsi qu'on agit en fait : le ministre consulte le conseil général des mines, puis la permission est accordée ou refusée, sur sa proposition, par un simple décret. De cette façon, du reste, les intérêts particuliers sont suffisamment garantis, puisque les propriétaires du terrain et ceux qui sollicitent l'autorisation

1. *Répertoire Dalloz*, page 627 (Instruction du 3 août 1810, n° 57, § 1^{er} et 58).

2. Delebecque, t. II, page 105 (en note).

de l'occuper peuvent demander à être entendus : 1^o par le conseil général des mines, 2^o par le comité des travaux publics auquel est soumis le projet de règlement arrêté par le ministre.

38. — En fin de compte, le décret est inséré au *Journal Officiel* et cette insertion vaut notification à tous les intéressés. Toutefois, il est préférable de notifier ce décret individuellement à tous les propriétaires de la surface dont les terrains vont être soumis au droit d'occupation. Le permis de recherches doit, du reste, désigner clairement les terrains assujettis aux fouilles : à défaut, il y aurait lieu d'introduire soit un recours par voie gracieuse au Chef de l'Etat, soit une demande en interprétation de décret portée devant le Conseil d'Etat.

39. — Le décret ainsi rendu est définitif et n'est susceptible d'aucun recours. Cependant il peut être déféré au Conseil d'Etat pour excès de pouvoir, en vertu des principes généraux, quand par hasard toutes les formalités imposées par la loi n'ont pas été remplies ou quand la permission a été accordée au mépris de l'article 11 dont nous étudierons plus loin en détail les dispositions.

40. — En somme la procédure à suivre pour obtenir la permission de faire des fouilles, tout en présentant des garanties suffisantes, est extrêmement simple. C'est dans la situation spéciale des mines qu'il faut rechercher la raison d'être de cette simplicité. Les travaux nécessaires à l'exploration occupent un espace relativement restreint à la surface du sol, mais pourtant on ne peut pas les établir où l'on veut : leur emplacement est fixé impérieusement par la disposition du gisement minier. L'exploration eût donc pu être empêchée ou du moins

considérablement entravée par les exigences des propriétaires du sol refusant de vendre leurs terrains pour une somme raisonnable. Le demandeur aurait bien eu à sa disposition la procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique, mais cette procédure est fort longue et coûteuse. C'est en partant de ces diverses considérations que le législateur a organisé la procédure simple dont nous venons de nous occuper.

CHAPITRE III

DROIT DU PROPRIÉTAIRE A UNE INDEMNITÉ

SOMMAIRE

§ 1. — *Principe de l'indemnité.*

- 41. — Que comprend l'indemnité due par le tiers ? Elle ne comprend pas une portion représentant le droit de recherche lui-même.
- 42. — Principe de l'indemnité d'après le rapport de M. de Girardin.
- 43. * — La loi établit nettement ce droit du propriétaire à une indemnité.
- 44. — Arrêt faisant ressortir la double idée contenue dans l'article 43.
- 45. — Si l'occupation est temporaire, l'indemnité est basée sur la valeur du double produit.

46. — Si l'occupation est temporaire, le propriétaire ne peut exiger qu'une indemnité de non jouissance. Motifs de cette règle.

§ 2. — *Fixation de l'indemnité.*

47. — Les parties peuvent fixer elles-mêmes l'indemnité.

48. — Ils peuvent la fixer définitivement, sauf quand le propriétaire du sol est un incapable.

49. — Conditions pour que l'indemnité puisse être considérée comme définitivement fixée en vertu d'une convention.

50. — Si ces conditions ne sont pas remplies, le propriétaire peut, à tout moment, demander la révision de l'indemnité fixée.

51. — Il conserve ce droit même si, en fait, il a reçu l'indemnité fixée.

52. — Si les parties ne s'entendent pas pour fixer l'indemnité, il faut faire intervenir l'autorité.

53. — Quelle est la juridiction compétente ? Opposition apparente des articles 43 et 46. Controverse.

54. — Cette controverse n'existe pas si l'explorateur n'est pas muni d'une permission régulière : le tribunal judiciaire est alors, sans aucun doute, seul compétent.

55. — Résumé. — Cas où la compétence administrative doit être admise.

§ 3. — *Taux de l'indemnité au cas d'occupation temporaire.*

56. — Renvoi quand il s'agit d'une occupation définitive.

57. — Droits du propriétaire en présence d'une occupation temporaire.

58. — Pour quelles raisons on a établi une indemnité très supérieure au dommage subi par le propriétaire.

59. — Qu'est-ce que le produit net ? La contribution foncière doit être déduite du produit brut.

60. — Le produit net est établi par experts. Critique d'un jugement contraire.

61. — Cas où l'occupation porte sur un terrain ensemencé.

62. — L'indemnité est due pour l'année entière, même si l'occupation a duré moins d'un an.

62 bis. — En cas d'occupation non autorisée, cette indemnité au double est due également et l'occupant peut en outre être condamné à des dommages-intérêts.

§ 1. — *Principe de l'indemnité.*

41. — En accordant au demandeur la permission de recherche que lui refusait le propriétaire du sol, le Gouvernement a servi l'intérêt public, mais il l'a fait en sacrifiant l'intérêt individuel : on répare l'injustice causée par cette violation d'un droit de propriété en accordant au propriétaire lésé une indemnité.

Cette obligation de payer en quelque sorte des dommages-intérêts est imposée à l'explorateur par l'article 10 de la loi du 21 avril 1810. L'indemnité doit comprendre la réparation : 1^o du préjudice causé, 2^o de la gêne et des inconvénients résultant des travaux. Par contre elle ne s'étend pas aux bénéfices que le propriétaire aurait pu réaliser en pratiquant lui-même les recherches. Elle ne doit pas comprendre non plus une portion représentant le droit de recherche lui-même ; il y a là une différence avec ce qui se passe quand il s'agit d'une concession ; dans ce dernier cas, l'article 6 de la loi du 21 avril 1810 accorde au propriétaire, à raison de la concession même, une indemnité distincte de celle qui est due pour l'occupation de la superficie : « Nulle part il n'est question d'une rétribution particulière pour la privation du droit de recherche.... et l'on ne peut se dissimuler qu'il y aurait bien de l'arbitraire dans ce règlement d'une indemnité représentative d'une faculté dont on n'use pas » (De Cheppe, *Annales des mines*, 3^e série, t. XX, p. 642) (En ce sens : Bury, t. I, n^o 86, Féraud-Giraud, t. I, n^o 265, Aguillon, t. I, n^o 99. — En sens contraire : Instruction

du 3 août 1810, n° 57, § 1^{er}, *Répertoire Dalloz*, page 627).

42. — Quel est le principe de cette indemnité ? Pour le trouver, lisons le rapport fait au Corps Législatif, au nom de la commission d'administration intérieure, par M. le comte Stanislas de Girardin, président de cette commission, sur le projet de loi relatif aux mines (Séance du 21 avril 1810). Ce rapport s'exprime ainsi : « Les articles 43 et 44 règlent les indemnités auxquelles les exploitants sont soumis pour les dommages causés à la surface du sol. La loi imprimant aux mines le caractère de propriété foncière, il semble, au premier aperçu, qu'on aurait pu leur appliquer l'article 682 du Code civil ainsi conçu : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue sur la voie publique peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son industrie, à la charge d'une indemnité proportionnée aux dommages qu'il peut occasionner ». Les mines, en effet, sont doublement enclavées : le corps de la mine est dans le sein de la terre. On ne peut y arriver que par des puits et ces puits eux-mêmes, dont l'emplacement est toujours indiqué d'une manière absolue par le gisement ou l'allure de la mine, sont ordinairement dans l'intérieur des terres. Cependant votre commission a pensé, comme le Conseil d'Etat, qu'on ne pouvait se borner à une simple indemnité proportionnée au dommage : le passage pour la culture des terres étant une servitude réciproque, l'équité n'exigeait que la simple indemnité du dommage ; mais, dans l'exploitation des mines, il n'y a pas de réciprocité entre le propriétaire de la surface et le propriétaire de la mine : sous ce rapport, il était donc juste de doubler l'indemnité et

même le prix du terrain au cas d'achat. L'article 22 de la loi du 28 juillet 1791 fixait aussi l'indemnité au double du dommage, mais, au cas d'achat, le prix ne s'élevait pas au-dessus de la valeur estimative. Néanmoins votre commission n'a pas cru devoir demander que cette dernière disposition de la loi de 1791 fut conservée. Elle a pensé que l'intérêt de l'agriculture et le respect dû à la plus ancienne comme à la plus précieuse des propriétés exigeaient que les exploitants fussent contraints, pour leur propre intérêt, d'y causer le moins de dommage possible. C'est pourquoi l'obligation d'acheter le terrain au double de sa valeur leur a été imposée » (1).

43. — En somme, des considérations d'intérêt général ont amené le législateur à forcer les particuliers à laisser faire sur leurs terrains les travaux nécessaires à la recherche des mines. Mais il y a là une servitude légale qu'on ne doit pas rendre trop onéreuse pour les propriétaires contraints de la supporter et c'est pourquoi les concessionnaires sont obligés de payer une indemnité. Du reste, l'article 43 s'exprime ainsi : « Les propriétaires des mines sont tenus de payer les indemnités dues au propriétaire de la surface sur le terrain duquel ils établiront leurs travaux ». Ce texte établit explicitement, pour les concessionnaires, l'obligation de payer une indemnité et implicitement, pour les propriétaires de la surface, celle de subir les travaux.

44. — C'est cette double idée qui constitue le fond de l'arrêt suivant rendu, le 30 juillet 1839, par la Cour de Nîmes :

1. Rapport du comte de Girardin, n° 36 (*Répertoire Dalloz*, page 625).

« Attendu que, en principe général, le propriétaire du sol est également propriétaire du dessous et que c'est par une dérogation à cette règle commune et dans un intérêt public que la loi du 21 avril 1810 a réservé au gouvernement le droit de concéder les mines et a déclaré, dans l'article 19, qu'elles formaient, au moment de la concession, une propriété nouvelle, distincte de la propriété du sol ; — Attendu que cette dérogation qui dépouille le propriétaire du sol de sa propriété primitive doit, comme toutes les dérogations au droit commun, être restreinte dans ses limites les plus étroites et entendue dans le sens qui porte le moins atteinte aux propriétaires de la surface ; — Attendu que, si le législateur a cru devoir séparer la propriété des mines de la propriété de la surface, la nature des choses et la position respective de ces deux propriétés établissent entre elles des rapports nécessaires qui doivent forcément modifier le droit absolu de propriété pour les deux propriétaires et les placer sous un régime spécial ; qu'ainsi, d'après les lois de la matière d'une part, le propriétaire du sol est obligé de tolérer sur sa propriété des travaux ou des actes nécessaires pour l'exploitation des mines ; — Que, d'un autre côté, le propriétaire de la mine est soumis à des règles dans son mode d'exploitation, non seulement dans son propre intérêt ou dans un intérêt public, mais encore dans celui du propriétaire du sol, ce qui, dans l'un et l'autre cas, atteste une modification au droit absolu de propriété de l'un et l'autre propriétaire dont le but est de concilier autant que possible leurs intérêts respectifs ; — Attendu que, dans le cas, exprimé par la loi, où l'intérêt des propriétaires de la mine exige qu'il soit porté atteinte aux droits du propriétaire de la surface,

elle est autorisée en faveur du premier, comme aussi le dernier reçoit une juste indemnité pour le dommage qu'il souffre ; — Attendu que ce principe d'indemnité fondé sur l'équité ne saurait être restreint aux cas textuels prévus par la loi qui ne contient d'ailleurs aucune expression limitative et qui, par l'effet de la règle ubi eadem ratio ibi idem jus, doit être étendu à tous les cas analogues où l'exploitation de la mine cause un dommage direct à la propriété de la surface..... » (1).

45. — Pour les cas qui rentrent plus spécialement dans notre sujet, nous voulons parler de ceux où l'occupation n'est que passagère et où le sol peut être remis en culture, au bout d'un an, comme il l'était auparavant, l'article 43 prescrit que l'indemnité sera réglée au double de ce qu'aurait produit net le terrain endommagé.

46. — L'indemnité dont il s'agit là est une indemnité de simple non-jouissance et le propriétaire ne peut exiger que celle-là chaque fois que le terrain peut être remis en culture comme il l'était auparavant. Cette disposition fut adoptée malgré une opposition assez vive : certains voulaient que le concessionnaire fût toujours forcé d'acheter le terrain sur lequel sont ses travaux, en s'appuyant sur ce que ledit terrain ne pourra presque jamais recevoir exactement la même culture que précédemment. Le rejet de cette contre-proposition fut entraîné par l'argumentation suivante des exploitants du département de Jemmapes : « Tout le monde sait que les travaux d'une mine sont commandés impérieusement par

1. Af. Lavernède c. Allègre (Voir *Répertoire Dalloz* Vo *Mines*, n° 349 en note).

toutes les circonstances de son gisement ; et quand les exploitants placent un puits, tracent un chemin pour y arriver, il n'y a rien qui dépende de leur volonté ; cependant, dans un pays où les propriétés sont divisées à l'infini, ces puits et le chemin qui y conduit peuvent endommager des portions très petites de vingt héritages différents. Si le projet de loi n'était pas modifié, les fonds qu'il faudrait sacrifier en subissant l'obligation rigoureuse imposée envers chacun de ces propriétaires seraient plus considérables que le creusement des puits. Et si, ce qui n'arrive que trop souvent, les entrepreneurs sont obligés d'abandonner ces puits sans avoir pu y établir une exploitation avantageuse, ils resteraient chargés de vingt acquisitions dont ils ne pourraient tirer aucun parti » (1).

§ 2. — *Fixation de l'indemnité.*

47. — L'indemnité due au propriétaire du sol n'est pas invariable : la loi en a seulement admis le principe, mais n'en a pas établi d'une façon ferme le montant. Il y a donc lieu, dans chaque cas particulier, de fixer le taux de l'indemnité et cette fixation peut se faire de plusieurs manières.

Rien n'empêche d'abord les parties d'y procéder par une convention. La chose est possible alors même que le terrain appartiendrait à un incapable : le tuteur, par exemple, peut régler seul l'indemnité de non-jouissance

1. Voir *Répertoire Dalloz*. V^o *Mines*, n^o 317.

dûe au cas d'occupation temporaire, car il n'y a là qu'un acte de pure administration.

48. — Les parties peuvent même, lors de la prise de possession par l'occupant, fixer définitivement l'indemnité, de manière que, par la suite, une variation dans le taux du double produit reste sans influence sur elle. En ce cas toutefois, il semble qu'on ne puisse pas adopter la règle admise plus haut, lorsque le propriétaire du sol est un incapable ; l'acte, en effet, dépasse les limites de la simple administration ; le tuteur, par exemple, n'aura pas le droit de régler l'indemnité pour un temps illimité et l'on devra appliquer, par analogie, les règles établies pour le bail ; le tuteur ne pourra donc pas fixer pour plus de neuf ans le montant de l'indemnité (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 603).

49. — Cette fixation définitive de la somme dûe par l'occupant constitue une solution exceptionnelle, puisque, d'après la loi, le taux de l'indemnité doit varier en même temps que le revenu des terrains occupés. Donc, comme toute dérogation à une règle générale, celle-ci ne doit être admise que quand elle ressort d'une convention ne pouvant prêter à aucun doute.

50. — Le plus ordinairement, rien dans la convention ne peut faire supposer que les parties ont entendu fixer définitivement et de façon invariable le montant de l'indemnité. Le propriétaire du sol peut alors demander, chaque fois qu'il le juge utile, une nouvelle estimation du dommage souffert par lui. Il y a là pour lui une faculté, c'est à-dire un droit imprescriptible, et, si le propriétaire a passé trente ans sans en user, rien ne l'empêchera cependant par la suite de demander une révision du taux

primitivement établi : on peut dire, en effet, que la cause en vertu de laquelle le concessionnaire est tenu de verser une certaine somme au propriétaire du sol se renouvelle chaque jour ; la prescription n'atteindra donc le droit du créancier que trente ans après la cessation des travaux. Telle est, du reste, la solution de la jurisprudence et la Cour de Bruxelles a rendu un arrêt en ce sens, le 5 novembre 1842 (1).

51. — Mais est-ce à dire que le propriétaire pourra, dans tous les cas sans exception, demander à chaque instant une révision de l'indemnité due ? Ne pourrait-on pas soutenir, entre autres choses, qu'il perdra son droit si, en fait, il a reçu l'indemnité fixée par la convention ? Il semble qu'il faille résoudre cette question négativement : la somme ainsi reçue a été payée en vertu de la convention, c'est vrai, et elle ne variera pas tant que cette convention elle-même ne sera pas modifiée, mais nous avons décidé que le propriétaire du sol peut, à tout moment, demander cette modification et il le peut en vertu de la loi elle-même. Par conséquent, le fait d'avoir reçu l'indemnité ne le prive nullement de son droit, mais il est bon de dire qu'il le conserve pour l'avenir seulement : en somme, la quittance donnée par lui régularise la situation passée, mais ne l'empêche pas de demander ultérieurement une nouvelle fixation du montant de l'indemnité.

52. — Le premier mode de fixation de l'indemnité par une convention amiable entre les parties semble être le plus logique, mais il ne faut pas croire que ce soit le

1. *Jurisprudence de la Cour de Bruxelles*, 1843, t. II, page 340.

plus habituellement usité. Il est rare que le droit de faire des recherches sur un terrain soit ainsi établi par les seules parties en cause agissant dans leur pleine liberté. Presque toujours on se heurte à des difficultés : le propriétaire du sol et le demandeur, chacun de leur côté, posent des conditions inacceptables et l'on doit alors recourir à l'intervention de l'autorité.

Mais là encore, la volonté des parties peut trouver son application et il arrive que, quand le principe même de la permission est admis, elles se mettent d'accord sur les conditions pécuniaires dans lesquelles cette permission pourra s'exercer : en pareil cas, l'autorité se borne à sanctionner leur accord et l'acte autorisant les recherches fixe lui-même approximativement le montant de l'indemnité dûe par le concessionnaire.

Cependant, même dans de semblables conditions, les parties ne parviennent pas toujours à se mettre d'accord et il faudra alors recourir à un nouveau mode de fixation par la juridiction compétente.

53. — Mais quelle est cette juridiction compétente ? L'article 46 de la loi du 21 avril 1810 s'exprime ainsi sur cette question : « Toutes les questions d'indemnités à payer par les propriétaires de mines à raison de recherches ou travaux antérieurs à l'acte de concession sont décidées conformément à l'article 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII. » Et, d'après ce dernier article, le conseil de préfecture est compétent pour connaître « des demandes et contestations concernant les indemnités dûes aux particuliers à raison des terrains pris ou fouillés pour la confection des chemins, canaux et autres ouvrages publics ».

La solution n'est pourtant pas aussi simple qu'on pour-

rait le croire et la loi du 27 juillet 1880, modifiant l'article 43 de la loi de 1810, a ouvert la porte à des controverses nombreuses : en effet, le paragraphe 6 du nouvel article 43 est ainsi conçu : « Les contestations relatives aux indemnités réclamées par les propriétaires du sol aux concessionnaires de mines, en vertu du présent article, seront soumises aux tribunaux civils ».

Il nous faut donc mettre d'accord les deux articles 43 et 46 qui sont en contradiction, puisque l'un accorde la compétence aux tribunaux civils alors que l'autre la réserve aux conseils de préfecture. Il semble que ces deux articles ne visent pas le même cas et, par suite, ils ne sont pas en opposition. D'après certains auteurs, l'article 43 nouveau, paragraphe 6, s'occupe des concessionnaires de mines seulement et ne mentionne pas l'explorateur ; si, en 1880, on a laissé subsister, sans le modifier, l'article 6, c'est que, dans l'esprit du législateur, cet article vise une autre hypothèse qui ne peut être que celle de travaux exécutés par un explorateur, avant toute concession, c'est-à-dire par l'explorateur muni du permis de recherche mentionné à l'article 10, dont parle le paragraphe 2 du même article 43 (En ce sens : Peyret-Lallier, tome I, n° 160, Féraud-Giraud, tome I, n° 262). On peut encore citer dans le même sens le rapport du comte de Girardin qui s'exprime ainsi : « Les contestations auxquelles peuvent donner lieu les travaux autorisés par le gouvernement et antérieurs à l'acte de concession sont de la compétence administrative, conformément à l'article 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII » (1).

1. Rapport du comte de Girardin n° 37 (*Répertoire Dalloz*, t. XXXI, page 625).

La différence de rédaction des alinéas 2 et 6 du nouvel article 43 semble d'ailleurs militer en faveur de ce système : ce n'est pas par oubli que le paragraphe 6 ne mentionne pas l'explorateur, mais c'est avec intention puisque cet explorateur figure au paragraphe 2.

Malgré tout, nous préférons nous rallier à un autre système d'après lequel la compétence judiciaire établie par l'article 43 doit être admise quand il s'agit d'indemnités dues par l'explorateur au propriétaire de la surface en réparation de dommages causés au sol par le fait de l'occupation. L'article 46 constitue une exception au droit commun et doit par suite être interprété strictement ; or il vise les « propriétaires de mines » et l'explorateur n'en est pas un : en somme, cet article s'occupe uniquement des indemnités réclamées par l'explorateur qui a découvert le gisement à celui qui, plus tard, a obtenu la concession (En ce sens : Bréchignac, n^{os} 107, 409 et 410, Aguilhon, tome I, n^o 99). En ce sens également, Dupont s'exprime comme il suit : « S'il est bon d'encourager les explorateurs qui n'obtiennent pas la concession en leur faisant solder leurs travaux utiles par les concessionnaires, il est bon aussi de ne pas grever lourdement les concessionnaires de l'obligation de payer toutes les explorations antérieures à la concession quelque soit leur peu de mérite ou d'utilité. Deux intérêts généraux sont donc ici en présence : la recherche et l'exploitation des mines ; il devait appartenir à la juridiction administrative de décider entre eux et c'est ce qui motive l'article 46 de la loi » (1). Notons encore que la question était résolue dans le même sens par l'article 27 de la loi de 1791 : il n'y a,

1. Dupont, tome I, p. 101.

par suite, aucune raison de penser que le législateur de 1810 a eu l'intention de modifier cette disposition et, en tous cas, il semble que, s'il eût songé à le faire, il se fût exprimé plus clairement.

D'ailleurs la jurisprudence est flottante : à diverses reprises le Conseil d'Etat a tranché la question dans le sens du premier système (24 juillet 1835, af. Bazoni c. Oudet, *Répertoire* Dalloz, v^o *Mines*, n^o 596 en note ; 13 mars 1846, af. Mines de la Calaminière, D. P. 56. 3. 56 ; 27 avril 1825, af. Castellane c. dame Lurat Vilatis, *Répertoire* Dalloz, v^o *Mines*, n^o 542 en note) ; d'autre part, elle a été résolue dans le sens que nous adoptons par la Cour de Bourges, le 20 avril 1831 (af. Mines de Decize, *Répertoire* Dalloz, v^o *Mines*, n^o 342 en note).

54. — Bien entendu, la discussion n'a sa raison d'être que quand on se trouve en présence d'un explorateur régulièrement autorisé et c'est pour lui seul que l'on pourrait admettre la compétence administrative : la loi a statué uniquement pour les situations régulières. Si l'explorateur n'a pas été autorisé, ses travaux constituent une simple voie de fait dont le règlement ressortit aux tribunaux judiciaires (En ce sens : Bréchignac, n^o 107). Le Conseil d'Etat d'ailleurs s'exprime ainsi dans son ordonnance du 16 avril 1841 :

« *Considérant que les travaux de recherches effectués sur la propriété du sieur vicomte de l'Espine, sans son consentement et antérieurement à notre ordonnance du 19 septembre dernier, qui les autorise, constituent une voie de fait et que l'autorité judiciaire est seule compétente pour*

connaître des dommages-intérêts auxquels ces travaux peuvent donner lieu... » (1).

Et, sur le même sujet, la Cour de Lyon s'exprime ainsi dans un arrêt du 14 janvier 1841 :

« Attendu que, s'il s'agissait de sondages et recherches qui, antérieurs à toute concession de la mine qu'on peut avoir à exploiter dans ce tréfonds, n'eussent été faits toutefois, de la part des appelants qu'avec l'autorisation du gouvernement, conformément à l'article 10 de la loi de 1810, en ce cas et suivant l'article 46 de cette même loi, l'autorité administrative aurait été, sans nulle difficulté, seule compétente pour connaître de la demande des intimés, mais que telle n'est pas du tout la nature du procès ; — Attendu, en effet, qu'il n'apparaît aucunement que les appelants eussent repris et obtenu l'autorisation du gouvernement pour faire, dans le tréfonds existant sous la surface de ces propriétés, des recherches et travaux dont il s'agit ; que c'est seulement le 19 septembre dernier qu'ils ont obtenu une ordonnance royale, laquelle, n'étant pas une ordonnance de concession, les autorise seulement à poursuivre et ouvrir des travaux de recherche et reconnaissance de mines dans le territoire où sont situés les propriétés des intimés, d'où il suit que les sondages et recherches qu'ils y firent bien antérieurement, sans aucune autorisation préalable, et qui ont donné lieu à l'action exercée par les intimés, furent de leur part des voies de fait à raison desquelles la demande en restitution et en indemnité qui s'y référerait, telle que les intimés l'ont formée,

1. Af. de l'Espine c. d'Asda (*Répertoire Dalloz*. V^o *Mines*, n^o 546 en note).

devait bien être portée, ainsi qu'elle l'a été, devant les tribunaux ordinaires... » (1).

55. — En résumé, le conseil de préfecture semble être compétent seulement en matière d'indemnités relatives à des travaux exécutés, avant toute concession de mine, par un explorateur régulièrement autorisé, mais n'ayant pas ensuite obtenu la concession. Son arrêté est d'ailleurs susceptible de recours en vertu du droit commun : le recours est porté devant le Conseil d'Etat, dans le délai de deux mois, à partir de la notification, quand il est contradictoire, et à partir de l'expiration du délai d'opposition, quand il a été rendu par défaut. Ce sont là, du reste, simplement les dispositions établies par l'article 57 de la loi du 22 juillet 1889 sur la procédure à suivre devant les conseils de préfecture.

Dans tous les autres cas où l'on se trouve en présence d'une question d'indemnité à fixer et spécialement lorsqu'il y a lieu de régler, au point de vue pécuniaire, les rapports entre l'explorateur et le propriétaire du sol occupé, c'est la compétence judiciaire que l'on doit admettre selon nous.

Quoi qu'il en soit, pour en revenir à notre sujet, la juridiction compétente, en l'absence de toute entente entre les parties, fixera le montant de l'indemnité due par l'explorateur au propriétaire du sol sur lequel sont établis les travaux. Les bases sur lesquelles on se réglera sont posées dans le nouvel article 43 de la loi de 1810, que nous allons étudier dans le paragraphe suivant : l'arti-

1. Af. d'Asda et Marnier c. de l'Espine et autres (*Répertoire Dalloz*, n° 545 en note).

De Courcy

cle 10 de la même loi se borne, en effet, à en énoncer le principe.

§ 3. — *Taux de l'indemnité au cas d'occupation temporaire.*

56. — Le taux de l'indemnité varie suivant que l'occupation est temporaire ou définitive : nous avons vu plus haut que l'occupation est dite définitive quand les travaux ont duré plus d'une année ou quand ils ont occasionné des dégâts considérables rendant le sol impropre à recevoir la culture qu'il avait antérieurement.

Occupons-nous d'abord de l'occupation temporaire, dans le paragraphe actuel, réservant pour un chapitre ultérieur l'étude de la même question, lorsque l'occupation a pris le caractère définitif.

57. — Le propriétaire d'un terrain occupé temporairement reçoit une indemnité dont le montant est fixé au double du produit net annuel du terrain endommagé (article 43 de la loi de 1810, modifiée par la loi de 1880). Il n'a droit qu'à cette indemnité et ne peut pas exiger l'achat de son terrain : il y a là une différence avec ce qui avait lieu sous le régime de la loi de 1791 où, même en cas d'occupation simplement temporaire, le propriétaire pouvait exiger l'achat par le concessionnaire, si le terrain occupé n'excédait pas dix arpents.

58. — L'indemnité due au propriétaire est très supérieure au dommage subi par lui, mais elle a été ainsi établie pour des raisons d'équité que fait ressortir nettement le rapport de M. le comte de Girardin au Corps Législatif, rapport dont nous avons cité plus haut cer-

tains passages intéressants : on est parti de l'idée qu'il n'y a pas réciprocité entre le concessionnaire de la mine et le propriétaire du sol et c'est pourquoi l'on a écarté le mode de fixation établi par l'article 682 du Code civil, au cas d'enclave.

Cette idée se retrouve dans les travaux préparatoires de la loi de 1880. Un membre de la commission sénatoriale, M. de Ventavon, demandait que l'indemnité, fixée jusque-là au double, fût ramenée à la simple valeur du préjudice causé. Cette proposition fut écartée pour les motifs suivants, mentionnés dans le rapport de M. Paris : on voulut « conserver intactes les bases de la législation de 1810 ; relativement au propriétaire de la surface, l'indemnité au double offre le plus souvent l'avantage d'un règlement facile reposant à forfait sur une base uniforme. C'est une indemnité, rendue large à dessein, qui garantit le propriétaire forcé de subir une occupation, contre des demandes que la recherche ou l'exploitation des mines ne rendraient pas véritablement nécessaires » (1).

M. Delecroix n'est pourtant pas d'avis qu'il faille voir là les véritables motifs de la loi et il s'exprime sur ce sujet en ces termes : « L'indemnité au double de la valeur est une réminiscence du droit romain qui, dans certains cas, accordait au propriétaire, subissant un dommage, une indemnité double, triple ou quadruple du préjudice par lui souffert. Rien aujourd'hui dans nos lois ne correspond plus à ces idées et quelque interprétation que donnent les experts au principe de l'indem-

1. *Journal Officiel* du 30 janvier 1879.

nité au double, ils se trouvent fatalement en face des plus graves difficultés. Le plus souvent, en effet, la valeur d'une parcelle de terre prise au milieu d'un domaine ou d'une exploitation, alors même que cette valeur serait ensuite portée au double, ne compensera pas, entre les mains du propriétaire, le préjudice par lui souffert. Dans d'autres cas, au contraire, la valeur d'une propriété estimée suivant des bases équitables, viendra représenter par une somme d'argent l'équivalent absolu des avantages du bien lui-même ; quelle bonne raison peut-on alors invoquer pour porter au double cette valeur et grever ainsi d'une lourde charge une entreprise si utile à l'intérêt général ? Que si enfin à la valeur de la parcelle de terre on ajoute une somme équivalente de la dépréciation subie par le reste du domaine et de tous les inconvénients qui résultent du morcellement de l'héritage et si cette somme totale est portée elle-même au double, n'est-ce pas aboutir alors à des conséquences désastreuses et frapper la mine d'indemnités vraiment exagérées ? A-t-on pensé éviter les difficultés qu'entraînerait le règlement de l'indemnité ? Mais la valeur du terrain occupé sera, au contraire, débattue avec d'autant plus d'acharnement par l'une et l'autre des parties que cette valeur devra ensuite être portée au double » (1).

Ce qui semblerait confirmer cette manière de voir c'est que ce principe de la double indemnité se trouve déjà formulé dans la Paix de Saint-Jacques, sorte de concordat réglant, en 1487, pour le pays de Liège, la matière des mines. Quelles que soient d'ailleurs les raisons qui

1. Delecroix, page 46.

ont guidé le législateur, il faut retenir simplement que l'indemnité est basée sur le double du produit, mais il n'est pas sans intérêt de préciser ce qu'il y a lieu d'entendre par « produit net ».

59. — D'après l'opinion généralement admise, ce produit net est égal au produit brut diminué : 1^o de tous les frais qu'a pu faire le propriétaire pour obtenir une récolte, 2^o de la contribution foncière qui en est une charge : cette dernière doit donc être payée par l'occupant, puisqu'on lui en a tenu compte dans la fixation de l'indemnité ; si on en décidait autrement, le propriétaire ne recevrait pas le double de son revenu (En ce sens : Bury, t. I, n^o 512).

60. — Il semble que la valeur de ce produit net doive être établie par experts, lorsqu'elle ne l'est pas à l'amiable par les intéressés. Pourtant un jugement rendu le 8 février 1868 par le tribunal de Saint-Etienne a admis que, en pareil cas, il fallait se baser sur le revenu locatif, bien que celui-ci soit généralement inférieur au produit net du terrain occupé :

« Attendu que le revenu locatif ne doit pas être augmenté parce que le propriétaire pourrait, en exploitant lui-même, retirer un bénéfice plus grand ; — Attendu, en effet, que cette augmentation de bénéfice ne serait point le revenu de la terre, mais l'équivalent des avances et de la main-d'œuvre fournies par le propriétaire et des chances de pertes qu'il courrait... » (1).

Cette solution est des plus discutables : la loi a fixé

1. Af. Bertail c. Compagnie de Firminy (Cité par Bréchignac, n^o 370).

l'indemnité d'après le revenu que peut retirer le propriétaire en cultivant personnellement ; il y a là un droit pour le propriétaire et personne ne peut arguer de ce que, d'après sa propre volonté, il a consenti, en louant sa terre, à en retirer un revenu moindre. D'ailleurs un autre argument condamne la solution admise par ce jugement : si le terrain donné à bail est occupé, la location cesse par le fait même et il n'y a plus lieu, par conséquent, de tenir compte de la valeur locative du terrain qui a fait retour à son propriétaire, celui-ci devant être considéré désormais comme l'exploitant lui-même (En ce sens : Bury, t. I, nos 509 et 512).

Quand des experts sont chargés d'évaluer le produit net d'un terrain, ils doivent tenir compte de sa nature et de sa qualité ; ils doivent également vérifier sa production antérieure et chercher quelle est la production des terrains analogues voisins ; enfin ils doivent s'inspirer de toutes les conditions économiques ou d'équité que peut leur inspirer la situation particulière du terrain envisagé. Ils déterminent ainsi le produit net qu'on peut retirer du terrain considéré *en moyenne* chaque année (En ce sens : Bury, t. I, n° 509). Toutes leurs observations, de quelque nature qu'elles soient, doivent figurer dans le rapport qu'ils sont tenus de fournir et qui servira de base au tribunal pour prendre sa décision.

61. — Il est bien entendu que le propriétaire ne sera pas lésé si par hasard l'occupation porte sur des terrains ensemencés : en pareil cas, l'occupant devra indemniser spécialement le propriétaire de tous les frais de culture faits par lui.

62. — En tous cas, le propriétaire a droit à l'indem-

nité entière, c'est-à-dire au double produit net annuel, alors même que l'occupation aurait duré moins d'un an : il a été, en effet, privé du produit d'une année par l'obstacle apporté à la culture. D'ailleurs on peut encore justifier cette solution en assimilant l'occupation à une location sans stipulation de terme et on sait qu'une pareille location doit durer au moins un an (En ce sens : Bury, tome I, n° 510, Féraud-Giraud, tome II, n° 568). Nous avons vu du reste plus haut que l'indemnité comprend le préjudice causé au propriétaire et la gêne subie par lui, mais qu'elle ne comprend pas les bénéfices qu'il aurait pu réaliser en procédant lui-même aux fouilles. D'autre part, il ne faut pas oublier que, aux termes mêmes de l'article 43, l'indemnité ne concerne que le terrain endommagé et elle est égale au produit net de ce terrain seul.

62 *bis*. — Enfin, il est bon d'observer que cette indemnité au double a pour but d'indemniser le propriétaire du préjudice que lui cause l'occupation : or ce préjudice existe alors même que l'occupation n'aurait pas été régulièrement autorisée ; l'indemnité est donc due même dans ce dernier cas et le tribunal peut en outre condamner l'occupant à des dommages-intérêts, car cet occupant a commis un acte illégal en prenant possession du terrain sans y avoir été autorisé : il y a là un quasi-délit dont il est dû réparation.

Nous trouvons cette solution clairement exprimée dans un arrêt de la Cour de cassation, en date du 27 juin 1905 :

« La loi du 27 juillet 1880, modificative de la loi du 21 avril 1810, règle l'indemnité due au propriétaire de

la surface du sol d'une mine, sans distinction ni exception, pour tous les cas d'occupation temporaire, par le concessionnaire de la mine, des terrains qui sont grevés à son profit d'une servitude reconnue nécessaire dans un intérêt général. En conséquence, c'est avec raison que le juge du fait alloue au propriétaire superficiaire à raison de la prise de possession et de l'occupation non autorisée de son terrain par le concessionnaire une indemnité fixée au double du produit net de ce terrain. Et, par suite, le juge peut indépendamment de l'indemnité forfaitaire déterminée par la loi spéciale sur les mines pour toute occupation de terrain, allouer au propriétaire superficiaire, à titre de dommages-intérêts, en vertu de l'article 1382 du Code civil, les intérêts de cette même indemnité depuis la date de l'occupation » (1).

CHAPITRE IV

DROITS DE L'EXPLORATEUR RÉGULIÈREMENT AUTORISÉ
ET CONDITIONS POUR QU'IL PUISSE LES EXERCER

SOMMAIRE

SECTION I. — L'explorateur peut se mettre en possession mais seulement après avoir versé l'indemnité. — **A** qui doit être versée l'indemnité.

63. — L'explorateur autorisé peut se mettre en possession sans avoir à remplir d'autre formalité.

1. D. P. 1906. 1. 433.

- 64. — Toutefois il doit au préalable payer l'indemnité fixée.
- 65. — Droits du propriétaire si l'explorateur ne remplit pas cette condition préliminaire.
- 66. — Si le propriétaire a disposé d'une partie de son droit, la solution est modifiée. Cas où le terrain occupé est donné à bail.
- 67. — Cas d'un usufruit.
- 68. — Cas d'un terrain grevé de servitude.
- 69. — Les parties restent libres de convenir que l'indemnité n'a pas besoin d'être préalable.
- 70. — Qu'arrive-t-il s'il est impossible de fixer d'avance le montant de l'indemnité ?
- 71. — Droit du propriétaire quant au montant de l'indemnité, si des travaux sont entrepris avant le versement de la somme fixée.
- 72. — L'explorateur a-t-il besoin de faire transcrire son titre ? Controverse.
- 73. — Quels travaux l'explorateur a-t-il le droit d'exécuter sur le terrain occupé ?

SECTION II. — Restrictions quant aux terrains sur lesquels l'explorateur peut exécuter ses travaux.

- 74. — Pourquoi la loi a établi certaines restrictions. — Texte de l'article 11.
- 75. — Modifications apportées en 1880 à l'article 11.
- 76. — L'article 11 établit une double zone de protection.

§ 1. — Terrains compris dans la zone intérieure protégeant les habitations.

- 77. — Les cours et jardins non clos sont-ils protégés ? Quels terrains le sont ?

§ 2. — Travaux interdits dans cette zone

- 78. — La loi prohibe seulement les travaux extérieurs.
- 79. — Énumération de la loi.
- 79 bis. — Cette énumération est-elle limitative ?

§ 3. — *Terrains pourvus d'une zone extérieure de protection.*

80. — La zone extérieure de protection n'existe que pour certains enclos.
81. — Qu'entend-on par « habitation » ?
82. — Quand un enclos est-il « attenant à une habitation » ?
83. — Pour avoir une zone de protection l'enclos doit être muré. C'est aux tribunaux d'apprécier si la clôture est suffisante.
84. — Pourquoi on a réduit à 50 mètres la largeur de la zone extérieure de protection.
85. — Les terrains de la zone extérieure de protection doivent-ils appartenir au même propriétaire que l'habitation ? Solution de la Cour de cassation et ses conséquences.
86. — Comment le consentement du propriétaire doit-il être donné ?
87. — Particularité qui peut se présenter quand le propriétaire de l'habitation ne possède pas en même temps les terrains composant la zone extérieure de protection
88. — Comment mettre d'accord les articles 11 et 12 ? Controverse.

§ 4. — *Travaux interdits dans cette zone.*

89. — Seule l'ouverture des puits et galeries est interdite.
90. — L'explorateur ne peut pourtant pas impunément établir n'importe quel autre ouvrage si gênant soit-il.
91. — Ancienne controverse relative aux chemins.

§ 5. — *Compétence pour les contestations basées sur l'article 11.*

92. — Les tribunaux judiciaires sont compétents alors même que les travaux auraient été autorisés par l'Administration.
93. — Si les travaux ont été faits en violation de la loi, le propriétaire lésé a-t-il droit à des dommages intérêts.

§ 6. — *Effet d'une construction élevée après la délivrance de la permission d'occuper, mais avant l'ouverture des travaux.*

94. — La construction ainsi faite fait tomber l'autorisation.

95. — Solution contraire si le constructeur est de mauvaise foi.
96. — Une construction nouvelle n'oblige d'ailleurs pas à détruire des travaux déjà exécutés.
97. — Solution contraire s'il s'agit de travaux illicites.

SECTION I. — L'explorateur peut se mettre en possession, mais seulement après avoir versé l'indemnité. — A qui doit être versée l'indemnité.

63. — L'explorateur a le droit d'occuper les terrains qui lui ont été concédés et le propriétaire du sol ne peut pas s'opposer à cette occupation, même en agissant devant les tribunaux sous prétexte que les travaux sont inutiles. D'ailleurs le décret autorisant les fouilles est un titre suffisant pour que l'explorateur puisse se mettre en possession et il n'a nul besoin d'obtenir à cet effet un règlement d'administration publique. Cette solution ne présente du reste pas le moindre danger et on ne risque nullement de voir l'explorateur entreprendre des travaux inutiles ; il en serait détourné, sans aucun doute, par les sommes considérables qu'il doit déboursier préalablement à toute occupation et le montant de l'indemnité établie par la loi constitue pour les propriétaires du sol la meilleure des garanties.

64. — Mais ce droit que nous accordons à l'explorateur de se mettre en possession, en vertu même du décret accordant la permission, est soumis à l'accomplissement d'une condition : il faut que, avant de commencer les travaux, le concessionnaire verse au propriétaire du sol l'indemnité fixée. Sur ce point l'article 10 de la loi du

21 avril 1810 est formel : « Nul ne peut faire des recherches pour découvrir des mines..... qu'avec l'autorisation du gouvernement donnée..... à la charge d'une *préalable* indemnité envers le propriétaire ». Tant que le propriétaire n'a pas reçu l'indemnité à laquelle il a droit, il peut s'opposer à l'occupation et exiger des dommages-intérêts si des travaux sont entrepris malgré son opposition. Un arrêt du 20 avril 1831 de la Cour de Bourges adopte cette solution en confirmant un jugement où nous relevons les considérants suivants :

Considérant qu'aux termes de l'article 545 du Code civil nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ; — Que la loi du 21 avril 1810 sur les mines ne contient aucune dérogation à ce principe ; — Qu'il est même formellement exprimé dans l'article 10... » (1).

65. — L'opposition sera faite sous la forme d'une demande tendant à l'interdiction des travaux à entreprendre ou à la suppression de ceux entrepris et introduite devant les tribunaux judiciaires : ces tribunaux, en effet, sont compétents, puisqu'ils ont pour mission de réprimer les violations du droit de propriété, quand il est lésé par des actes que ne justifie pas l'intervention légale de l'Administration. D'ailleurs, il importe peu que le décret autorisant les recherches ait statué sur l'indemnité, étant donné que le tribunal n'a pas qualité pour vérifier ce point, mais seulement pour examiner si le droit du propriétaire a été respecté. On peut se demander,

1. Af. Mines de Decize c. Pinet (*Répertoire Dalloz*, vo *Mines*, n° 342 en note).

dans ces conditions, pourquoi l'arrêté du préfet doit, ainsi que nous l'avons vu plus haut, mentionner l'avis des experts sur l'indemnité à payer aux propriétaires, puisque, ultérieurement, cette mention ne lie pas le juge ; elle n'est pourtant pas inutile : elle renseigne le Gouvernement, avant qu'il délivre le permis, sur les dommages qui vont être la conséquence des recherches et lui permet de juger si les dépenses qui en résulteront pour l'explorateur sont proportionnées à la richesse aléatoire dont il poursuit la découverte. En outre, le gouvernement ainsi éclairé peut fixer, dans le décret même, l'indemnité approximative due au propriétaire, sans, bien entendu, que celui-ci perde le droit de recourir au tribunal civil pour réclamer, s'il le juge utile, une nouvelle fixation de cette indemnité.

66. — La solution précédente, en vertu de laquelle le propriétaire peut s'opposer aux travaux tant qu'il n'est pas indemnisé, ne paraît pas douteuse lorsqu'il possède par lui-même son terrain, car c'est évidemment lui seul qui est lésé : mais doit-on résoudre le problème de la même façon lorsque ce propriétaire a disposé d'une partie de son droit au profit d'un tiers, fermier, usufruitier ou titulaire d'une servitude ?

Il semble qu'une distinction doive être faite. Si le propriétaire a loué sa terre, c'est encore lui qui aura qualité pour exiger le paiement préalable de l'indemnité, celle-ci étant le prix de son droit de propriété : le fermier, en effet, n'a qu'un droit personnel qui ne lui permet pas d'exercer l'action du propriétaire. On peut d'ailleurs encore appuyer cette solution sur une double raison :
1° L'occupation rend impossible la jouissance du loca-

taire et, par suite, elle fait cesser le bail (article 1741 du Code civil) ; 2^o il y aurait injustice à attribuer l'indemnité au locataire, celui-ci devant seulement continuer à payer le prix convenu ; ce prix, en effet, a été fixé en vue d'une location ordinaire et non en vue d'une occupation permettant de bouleverser de toute façon le terrain, sans quoi il eût certainement été établi avec un taux supérieur. Le seul droit du locataire est de demander une indemnité à son bailleur en vertu du droit commun, mais les rapports avec l'explorateur sont assurés exclusivement par le propriétaire (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n^o 605, Aguillon, tome I, n^o 365 a). Il est clair d'ailleurs que, sur l'indemnité reçue, ce dernier devra dédommager son fermier : un jugement du tribunal de Béthune, du 31 août 1881, admet nettement cette solution :

« Attendu que, dans le système de la loi de 1810, à la différence de ce qui se passe en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique régie par la loi de 1841, deux personnes ou parties sont seules en présence : le propriétaire de la mine et le propriétaire de la surface ; qu'usufruitier, usager, propriétaire de servitude, locataire, tous ayants-droit qui, à un titre quelconque, peuvent agir et réclamer en matière d'expropriation, se fondent, au contraire, s'identifient avec le propriétaire qui seul, en matière d'occupation, les représente et parle en leur nom comme au sien, qui seul peut faire une option, exiger le produit net ou la valeur du sol portés au double ; — Attendu que, s'il ne faut pas conclure l'irrecevabilité absolue de l'intervention des locataires ou fermiers, cette intervention toutefois ne peut se justifier que vis-à-vis des défendeurs et pour faire déterminer, sans aucune action contre l'occupant, la part

dans l'indemnité fixée au double devant revenir au propriétaire ou appartenir au fermier..... » (1).

Tout ceci est exact en ce qui concerne les locataires ou fermiers, mais nous verrons que la solution admise par ce jugement est discutable relativement à l'usufruitier et au propriétaire de servitude.

Le même jugement fixe un peu plus loin la façon dont se répartira, entre le propriétaire et son fermier, l'indemnité versée par l'occupant :

« Cette indemnité, il y a lieu de la partager, au cas de location, de la manière suivante : le propriétaire prenant son loyer doublé, le surplus étant attribué au fermier pour qui il ne peut y avoir de produit ou bénéfice net qu'après le prélèvement de son fermage..... »

Un arrêt de la Cour de Douai, en date du 18 février 1888, fait également l'application de ces principes :

« Attendu que la loi des 27-28 juillet règle expressément la dépossession entre les concessionnaires de la mine et le propriétaire de la surface qu'elle met seuls en présence ; que la loi ne se préoccupe pas du locataire ; que l'indemnité de dépossession, que les articles 43 et 44 fixent au double, comprend toutes les conséquences de la dépossession, que le propriétaire de la surface cultive par lui-même ou par locataire ; que le législateur n'a pas entendu faire au propriétaire donnant sa terre à bail une situation meilleure qu'au propriétaire exploitant lui-même ; — Attendu que le règlement au double constitue un forfait qui exonère complètement la mine des conséquences de la dépossession et qui laisse à la charge du propriétaire l'obligation de prélever,

1. Inédit : af. Compagnie des mines de Vicoigne c. L. et autres.

sur la double indemnité qu'il reçoit, la somme qu'il peut avoir à payer à son fermier. Par ces motifs..... met à néant la disposition dudit jugement qui déclare que l'indemnité de dépossession est acquise aux hospices et qu'elle ne se partage pas entre le propriétaire et le locataire » (1).

En résumé, le locataire a seulement le droit de réclamer au propriétaire une indemnité ou la résiliation de son bail : s'il n'adopte pas cette deuxième solution, mais se décide pour la première, l'indemnité sera payée à la fin de chaque année de jouissance et non dès le début, d'une manière globale : cette indemnité équivaut en somme à une diminution de loyer (Ainsi jugé par la Cour de Douai, le 29 novembre 1897) (2).

67. — Par contre, il faut raisonner autrement lorsqu'il s'agit d'un usufruitier, c'est-à-dire d'une personne disposant d'un droit réel : l'usufruitier, en effet, jouit de la chose comme le propriétaire lui-même (article 578 du Code civil) ; c'est donc à lui que doit revenir la somme payée et, par conséquent, c'est lui qui a qualité pour s'opposer à ce qu'un travail soit effectué avant le versement de l'indemnité (En ce sens : Bréchignac, n° 371, Bury, tome I, n° 514 bis). Il faut admettre toutefois que celle-ci devra être partagée entre l'usufruitier et le propriétaire, si la propriété elle-même est atteinte par le dommage : dans les cas de ce genre, par conséquent, l'opposition

1. *Jurisprudence de la Cour d'Appel de Douai*, tome 46, année 1888, page 73 (af. : Mines de Lens c. Hospices de Lens).

2. *Jurisprudence de la Cour d'Appel de Douai*, tome 55, année 1898, page 33 (af. : Consorts Lewalle c. Compagnie des mines de Courrières).

aux travaux pourra être faite soit par l'usufruitier, soit par le nu-propriétaire.

Mais une objection peut se présenter à l'esprit : l'usufruitier doit être déchu de son droit si la substance du terrain se trouve altérée (article 578 et 618, du Code civil) et, par suite, la solution admise ci-dessus disparaît. Il n'y a pas lieu, selon nous, de s'arrêter à cette objection et notre solution ne s'en trouve pas modifiée ; l'altération, en effet, ne provient pas du fait de l'usufruitier et, par conséquent, ne peut pas être une cause de résolution de son droit.

68. — Enfin la question se présente encore sous un autre aspect, s'il s'agit d'un terrain grevé de servitude : celle-ci sera généralement résolue comme incompatible avec la nouvelle destination du terrain, mais l'intéressé, c'est-à-dire le propriétaire du fonds dominant, aura droit à une indemnité de simple valeur, distincte de l'indemnité de dépossession, avec laquelle elle ne fait pas double emploi et que touche le propriétaire du terrain occupé, ainsi que nous le verrons plus loin.

69. — Bien entendu, la loi ne porte pas atteinte à la liberté des conventions, lorsque, dans son article 10, elle exige le paiement préalable de l'indemnité. Il n'y a pas lieu de voir là une disposition intéressant l'ordre public et, par suite, rien n'empêche les parties de décider, d'un commun accord, que les travaux pourront commencer avant que la somme due par l'explorateur ait été versée. Les intéressés peuvent même convenir que l'indemnité sera payée seulement après l'achèvement des travaux.

70. — Mais ce principe bien certain, en vertu duquel l'indemnité doit être versée préalablement, conduit à une difficulté pratique, car souvent on ne pourra pas

fixer ainsi à l'avance le montant de la somme d^ue. Il est bien évident que, en pareil cas, il serait parfaitement injuste de priver le concessionnaire du bénéfice de sa permission et de l'empêcher de commencer les travaux. On admet alors généralement que le propriétaire devra se contenter de la fixation approximative d'une indemnité et que son droit se bornera à pouvoir exiger une caution. Bury est d'avis cependant que, dans ces conditions, la somme dont le paiement préalable pourra être exigé devra simplement représenter la perte prévue comme devant, en tous cas, résulter de l'occupation de l'héritage : le complément, s'il y a lieu, sera fixé après que les travaux seront complètement achevés (1).

71. — Mais quel est le droit du propriétaire si les travaux ont été entrepris par le concessionnaire avant que celui-ci ait versé son indemnité ? Il semble que ce droit ne soit pas modifié quant au montant de la somme qui doit lui être payée et que cette somme doive être calculée encore d'après les dispositions de la loi de 1810. Cependant la solution contraire pourrait se soutenir et elle a même été admise par l'arrêt de 1831 dont nous avons cité un extrait un peu plus haut : le jugement, en effet, s'exprime ainsi :

« Considérant que Pinet ne réclame que des dommages-intérêts pour l'emparement illégal de sa propriété par l'administration des mines.... mais qu'à défaut de bases précises et certaines pour la fixation de ces dommages-intérêts, il est indispensable d'en soumettre l'appréciation à un jugement contradictoire.... » (2).

1. Bury, t. I, n^o 84.

2. Af. Mines de Decize c. Pinet (*Répertoire* Dalloz, v^o Mines, n^o 342 en note).

La compagnie avait proposé de recourir à des experts, mais le jugement repousse sa prétention en ramenant les choses au régime du droit commun, c'est-à-dire en admettant que le propriétaire a droit à tout le dommage qu'il a souffert.

Cet arrêt est seul de son espèce et, en somme, on ne voit pas bien les motifs qu'on peut invoquer pour ne pas appliquer, même dans l'hypothèse qui nous occupe, les dispositions de la loi de 1810 régissant la matière des mines.

72. — L'explorateur peut donc se mettre en possession dès qu'il s'est libéré de son indemnité et son droit sera opposable à tous sans qu'il ait besoin de faire transcrire le permis obtenu par lui : la loi de 1855, en effet, ne mentionne pas le droit de l'explorateur parmi ceux qui sont astreints à la formalité de la transcription. Cette solution n'est cependant pas unanimement admise : certains auteurs se basent sur ce que le droit de recherche⁴⁵ constitue réellement une servitude pour imposer à l'explorateur l'obligation de faire transcrire son titre et ce en vertu de l'article 2 de la loi du 23 mars 1855, qui prescrit, *vis-à-vis des tiers*, la transcription des actes constitutifs de servitudes : un tiers acquéreur d'un fonds grevé du droit de recherche ne sera donc tenu d'en subir l'exercice que si, avant son acquisition, l'acte constitutif a été transcrit (En ce sens : Féraud-Giraud, t. I, n° 245, Bury, t. I, n° 73, Bréchignac, n° 108, Aguillon, t. I, n° 86). Ces mêmes auteurs admettent d'ailleurs la nécessité de transcrire, seulement quand la permission de recherche émane du propriétaire cédant son droit : la transcription cesse, par contre, d'être nécessaire quand la permission

est donnée à l'explorateur par le Gouvernement, car elle a reçu alors une publicité spéciale (En ce sens : Bury, t. I, n° 82, Féraud-Giraud, t. I, n° 245).

73. — L'explorateur régulièrement autorisé peut entreprendre tous les travaux qu'il juge utiles : la loi de 1810 et celle de 1880 ne lui imposent sur ce point aucune limitation. Seuls les droits du propriétaire pourront varier suivant la nature des travaux entrepris, ainsi que nous le verrons plus loin. Il semble cependant que l'occupant ne puisse pas donner au terrain une destination autre que celle en vue de laquelle l'occupation a été autorisée : si un pareil changement devenait nécessaire, l'Administration devrait intervenir pour le permettre. Si l'exploitant dispose du terrain pour d'autres objets, le propriétaire peut faire cesser cet abus en s'adressant aux tribunaux : le permissionnaire, en effet, ne peut plus invoquer en sa faveur le droit minier ; il n'est plus qu'un industriel comme les autres et comme eux soumis aux règles du droit commun.

SECTION II. — Restrictions quant aux terrains sur lesquels l'explorateur peut exécuter ses travaux.

74. — Le législateur s'est préoccupé, dans l'intérêt du droit de propriété, d'imposer certaines restrictions à l'explorateur, quant aux terrains sur lesquels il lui est permis d'établir ses travaux.

Tout d'abord, la loi n'a pas fait d'exception au profit des terrainsensemencés : le concessionnaire peut donc

les utiliser, sous réserve de payer, outre l'indemnité habituelle, une somme égale aux frais de culture faits par le propriétaire. Sur ce point il ne peut y avoir aucune difficulté.

Mais la loi est intervenue pour protéger plus énergiquement certains terrains qui sont, d'une façon générale, ceux sur lesquels s'élèvent des constructions ou des enclos. L'exposé des motifs de la loi de 1810 indique, dans les termes suivants, l'esprit de cette prescription : « L'administration écartera les recherches des maisons, des enclos, où le propriétaire doit trouver une liberté entière et le respect pour l'asile de ses jouissances domestiques » (1). Nous allons entrer sur cette question dans quelques détails nécessaires.

L'article 11, qui règle cette matière, est ainsi conçu : « Nulle permission de recherches, ni concession de mines ne pourra, sans le consentement du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondages, d'ouvrir des puits et galeries, ni d'établir des machines, ateliers ou magasins dans les enclos murés, cours et jardins. Les puits et galeries ne peuvent être ouverts dans un rayon de 50 mètres des habitations et des terrains compris dans les clôtures murées y attenant, sans le consentement des propriétaires de ces habitations ».

Ce texte n'est pas le texte primitif de l'article 11 qui a été révisé et modifié par la loi du 27 juillet 1880. L'ancien article 11 avait donné lieu à des difficultés sérieuses et à de vives controverses qui en avaient rendu la révi-

1. Rapport du comte Regnault de Saint-Jean d'Angely au Corps Législatif, 2^e partie, n^o 7 (*Répertoire Dalloz*, t. XXXI, p. 622).

sion nécessaire. Il était ainsi conçu : « Nulle permission de recherches, ni concession de mines ne pourra, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondes et d'ouvrir des puits ou galeries, ni celui d'établir des machines ou magasins dans les enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenants aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres desdites clôtures ou des habitations ».

Un projet de loi fut déposé, par le Gouvernement, au Sénat, le 17 novembre 1877, mais ce texte ne fut pas voté et le Gouvernement en présenta un autre le 21 mai 1878. Le projet fut adopté par le Sénat, le 22 février 1879, puis par la Chambre, le 13 juillet 1880.

Le but de la loi nouvelle était de concilier les droits légitimes du propriétaire du sol avec les exigences de l'exploitation des mines et son caractère a été parfaitement défini dans le rapport de M. Brossard, qui soutint la loi devant la Chambre des députés. M. Brossard dit, entre autres choses : « Déjà des puissances étrangères nous ont devancés dans cette voie : qu'il nous suffise de citer la Belgique, où les mines sont régies par la loi du 21 avril 1810, à laquelle ont été apportés plusieurs changements. La production des houillères belges est égale à celle de la France et, chaque année, nos voisins nous expédient plusieurs millions de tonnes de combustibles ; quand on recherche quelles sont les causes qui ont produit ce développement de l'industrie minière, on arrive à reconnaître qu'il est dû, en partie, à la manière libérale dont la loi a été appliquée au-delà de notre frontière et à l'esprit pratique dont étaient ani-

més les législateurs belges quand ils ont voulu la modifier » (1).

75. — En somme, on a apporté à l'ancien article 11 trois ordres de modifications, que fait ressortir le même rapport de M. Brossard : « 1° Le rayon de la zone de protection que le législateur de 1810 a établie pour assurer la tranquillité du domicile des citoyens est réduit de 100 à 50 mètres ; 2° la loi de 1810 traitait également toutes les clôtures murées, qu'elles fussent ou non attenantes aux habitations, tandis que le projet n'admet de protection pour les enclos, cours et jardins, qu'autant que ces clôtures murées dépendent d'une maison d'habitation ; 3° les puits et galeries seuls sont tenus à une distance de 50 mètres des habitations et enclos ; quant aux machines, magasins et ateliers proscrits de la zone de protection par la loi de 1810, ils rentrent dans le droit commun et sont régis par les règlements généraux sur la matière ».

76. — Si l'on examine attentivement l'article 11, on constate qu'il a établi, autour des habitations, en quelque sorte une double zone de protection : on peut distinguer, en effet, une zone intérieure et une zone extérieure ; cela ressort des termes mêmes de la loi qui prohibe tous les travaux qu'elle énumère « *dans les enclos* » et certains seulement « *dans le rayon de 50 mètres* ».

La zone intérieure protège les enclos murés, cours et jardins, dans lesquels le concessionnaire ne peut faire aucun travail.

1. *Journal Officiel* du 28 février 1880.

La zone extérieure protège une bande de terrain ayant une largeur de 50 mètres autour des habitations et des terrains compris dans les clôtures murées y attenant : cette zone se mesure à partir du parement extérieur du mur de la maison ou du mur de clôture, sans qu'il y ait lieu de faire entrer en ligne de compte l'étendue des terrains ainsi englobés dans un enclos.

§ 1. — *Terrains compris dans la zone intérieure protégeant les habitations.*

77. — Malgré leur apparence très simple, les dispositions de l'article 11 donnent lieu à des controverses et plusieurs difficultés se présentent dans la pratique.

On peut se demander tout d'abord quels terrains font partie de la zone de protection que nous avons qualifiée d'intérieure : doit-on considérer comme protégés les cours et jardins, même non clos ? Il semble que la rédaction de l'article 11 doive faire résoudre la question négativement : les mots « cours et jardins » sont, en quelque sorte, une explication détaillée des mots « enclos murés » et ne paraissent pas établir une zone de protection distincte. Si l'on adopte cette solution, les cours et jardins sont protégés par la loi, sous la réserve qu'ils soient entourés de murs (*En ce sens* : Dupont, *Cours*, page 53).

Il faut l'avouer pourtant, d'une façon générale, cette opinion n'est adoptée ni par la jurisprudence ni par la doctrine. La Cour de cassation belge a admis, le 10 fé-

vrier 1854 (1), que la loi protège trois natures différentes de propriétés et notamment les jardins, qu'ils soient ou non clos de murs (En ce sens : Bréchignac, n° 117, Bury, tome I, n° 626, Delecroix, page 16). Féraud-Giraud admet la même solution : « Depuis la nouvelle rédaction substituée en 1880 à celle de 1810, l'exemption semble porter sur les enclos murés, sur les cours ainsi que sur les jardins et non pas exclusivement sur les enclos murés constituant des cours ou jardins » (2). Aguillon est du même avis : « Une cour est forcément un espace clos de murs. Mais il ne nous paraît pas qu'il doive en être de même d'un jardin et rien, pas plus dans le texte même de la loi que dans les documents qui l'ont accompagnée, ne justifie cette interprétation. On se rend parfaitement compte de ce que peut être un terrain en nature de jardin d'agrément ou potager : ce sont ces terrains, qu'ils soient clos ou non que la loi a voulu protéger » (3).

La Cour de Douai, dans un arrêt du 23 juillet 1891, semble adopter cette manière de voir :

« Attendu que, parmi les parcelles possédées par les intimés, il n'en est aucune qui soit close de murs ou qui constitue une cour ; qu'il y a donc lieu de rechercher quelles sont celles d'entre elles qui constituent des jardins ; — Attendu que le mot « jardin » a, dans notre langue, un sens précis et déterminé et qu'on ne peut comprendre sous cette dénomination les parcelles des champs qui, n'ayant

1. Pasierisie belge, 1854. 1. 96 (Af. de Floen).

2. Féraud-Giraud, tome I, n° 274.

3. Aguillon, tome I, n° 317.

pas le caractère de jardins, sont simplement affectés à la culture maraîchère..... » (1).

En somme, d'après nous, la loi paraît avoir eu pour but de protéger tous les enclos murés, sans qu'il y ait lieu de distinguer s'ils renferment ou non des habitations ; ainsi s'expliquent les termes employés : le mot « cour » désigne un enclos renfermant une maison, le mot « jardin » comprend les enclos non pourvus d'une habitation. D'ailleurs la loi n'exige pas que l'enclos soit attenant à une maison (En ce sens : Dupont, *Cours*, page 55).

§ 2. — *Travaux interdits dans cette zone.*

78. — On peut se demander quels travaux sont interdits sur les terrains compris dans la zone de protection intérieure ainsi fixée.

Il y a lieu de faire sur ce sujet une première remarque : les seuls travaux dont il puisse s'agir sont les travaux *extérieurs*. Il est hors de doute que le permissionnaire, dont les travaux à la surface du sol ont été établis conformément à la loi, peut ensuite diriger ses travaux souterrains en dessous des habitations ou enclos dont la loi interdit l'approche. La doctrine et la jurisprudence sont unanimes en ce sens (En ce sens : Bury, tome I, n° 618. Bréchignac, n° 113, Féraud-Giraud, tome I, n° 283, Aguillon, tome I, n° 323).

1. *Jurisprudence de la Cour d'Appel de Douai*, tome XLIX, année 1891, page 242 (af. Compagnie des mines de Courrières c. Darleux et autres).

79. — Le premier paragraphe de l'article 11 énumère les sondages, les puits ou galeries, les machines, ateliers ou magasins.

79 bis. — Mais cette énumération est-elle limitative ? Pourrait-on établir les travaux les plus gênants, pourvu qu'ils ne soient pas visés par l'énumération de la loi ? Rien dans le texte ne prouve formellement que la loi ait entendu défendre les ouvrages qu'elle ne mentionne pas et il faut dire même que l'apparence du texte semble militer en faveur de la négative. On peut tirer argument en ce sens du fait que le législateur de 1880 a jugé utile d'ajouter l'établissement des ateliers à la liste des travaux visés dans l'ancien article 11. On peut remarquer, en outre, que l'article 11 apporte des exceptions aux droits ordinaires de l'explorateur et du concessionnaire : or les exceptions s'interprètent strictement.

Par contre, si le texte ne nous permet pas de donner une solution formelle dans un sens ou dans l'autre, nous pourrions arriver à une conclusion en examinant les travaux préparatoires qui nous font connaître l'opinion des rapporteurs de la loi. Or ces documents semblent prohiber toute espèce de travaux dans l'intérieur des enclos protégés. Les motifs du projet de loi déposé au Sénat en 1877 contiennent les observations suivantes : « Il nous a paru que le conseil général des mines tenait suffisamment compte des divers intérêts en présence, lorsqu'il prohibait entièrement toute occupation de terrains à l'intérieur des enclos... » (1). Il faut dire cependant que le projet de 1877 n'a pas abouti, mais son article 11 a survécu et il a

1. Cité par Aguillon, tome I, n° 316.

reparu, sans modification, dans le projet suivant qui a été adopté. D'ailleurs, l'idée précédente se trouve dans le rapport de M. Paris, rapporteur au Sénat du projet qui est devenu depuis la loi du 27 juillet 1880 ; M. Paris, en effet, s'exprime ainsi sur ce point : « Dans les enclos murés, cours et jardins, le concessionnaire ne pénétrera pas sans le consentement du propriétaire de la surface » (1).

En résumé, l'intention du législateur a été d'accorder aux enclos murés une protection absolue (En ce sens : Féraud-Giraud, tome I, n° 276), mais il s'est mal exprimé et le texte défectueux rédigé par lui permet à la jurisprudence d'admettre en faveur de l'explorateur la possibilité d'effectuer tous les travaux qui ne sont pas interdits par l'énumération de l'article 11 (En ce sens : Aguillon, tome I, n° 316). Il est vrai qu'elle n'en a pas usé et qu'elle semble plutôt adopter notre solution : un arrêt de la Cour de Douai, en date du 23 juillet 1891, s'exprime ainsi :

« Attendu que si la loi du 27 juillet 1880, qui a donné aux concessionnaires de mines le droit d'user de l'occupation temporaire pour la création de chemins de fer dans le périmètre de la concession leur avait conféré ce droit sans tenir compte du principe posé dans l'article 11 de la loi qui exclut les enclos murés et, par conséquent, à plus forte raison, les édifices, il s'ensuivrait que ce droit pourrait s'exercer d'une manière absolue, même pour les maisons, puisqu'aucune disposition n'en limiterait l'exercice ; — Attendu que, sans repousser cette conséquence nécessaire de son système, en ce qui concerne les voies ferrées ne modi-

1. *Journal Officiel* du 30 janvier 1879.

fiant pas le relief du sol, la compagnie de Courrières entend fonder le droit absolu qu'elle invoque sur le rapprochement des articles 43 et 44 nouveaux de la loi du 21 avril 1810 ; — Attendu qu'aux termes de l'article 44, un décret rendu en Conseil d'Etat peut déclarer d'utilité publique les chemins de fer à exécuter dans le périmètre de la concession lorsqu'ils modifient le relief du sol et que, dans ce cas, les dispositions de la loi du 3 mai 1841, relative à la dépossession des terrains et au règlement des indemnités seront appliquées ; — Attendu que cet article ayant étendu aux travaux nécessaires à l'exploitation des mines le principe contenu dans l'article 1^{er} paragraphe 2 de la loi du 27 juillet 1870 sur les travaux publics, les effets de la déclaration d'utilité publique et de l'expropriation sont absolus et permettent de faire passer la voie ferrée à travers toute espèce de propriétés, de quelque nature qu'elles soient ; — Attendu que l'appelante en conclut qu'il doit en être de même pour l'occupation temporaire autorisée par l'article 43, en vertu d'un arrêté préfectoral, dans le cas où la voie ferrée ne doit pas modifier le relief du sol « puisque l'occupation autorisée par cet article n'est qu'une forme indirecte de l'expropriation et est destinée à procurer aux compagnies houillères, en vertu d'un arrêté préfectoral, le même avantage qu'elles retireraient d'un décret d'utilité publique si le chemin de fer projeté modifiait le relief du sol » ; — Mais attendu que ce qui constitue précisément la différence essentielle entre les dispositions de l'article 44 et celles de l'article 43, c'est que le premier, par sa référence à la loi du 3 mai 1841, s'applique à l'expropriation de la parcelle de terrain dont la propriété même sera transmise à la compagnie pour cause d'utilité publique, tandis que l'au-

tre ne s'applique qu'à une simple occupation ; — Attendu que, de l'article 44, il résulte, au contraire de la prétention de la compagnie, que l'occupation temporaire cesse d'être applicable et que l'expropriation devient indispensable lorsque la voie ferrée doit modifier le relief du sol, c'est-à-dire l'état des terrains non bâtis ; qu'à plus forte raison il en est de même lorsqu'il s'agit de lui faire traverser des édifices ; — Attendu que les édifices, par leur nature, résistent à toute idée d'occupation temporaire, puisque cette occupation aurait pour premier effet d'en dénaturer la substance et de faire disparaître l'édifice lui-même ; que l'occupation d'une propriété appartenant à autrui, sans l'acquisition de cette propriété, ne peut pas se concevoir quand il est certain a priori que l'occupation aura pour premier résultat de faire disparaître cette chose elle-même ; qu'en outre il serait contraire à tout principe juridique et véritablement exorbitant, dans notre législation, qu'une personne pût être expulsée de sa propre maison pour une simple occupation d'une durée limitée et non en vertu d'une expropriation prononcée en conséquence d'un décret d'utilité publique ; — Attendu par suite, que l'on ne peut assimiler pour lui donner effet à l'égard de toute espèce de propriété une simple occupation temporaire à une expropriation en vertu d'un décret d'utilité publique et qu'il suit de là que les dispositions de l'article 43 ne pouvant être interprétées par celles de l'article 44 dont elles sont essentiellement distinctes, demeurent réglées exclusivement par les principes de l'occupation de terrains en matière de mines ; — Attendu que le texte même de l'article 43 aussi bien que la portée que lui a assignée le législateur commandent cette interprétation.... » (1).

1. *Jurisprudence de la Cour d'appel de Douai*, t. XLIX,

§ 3. — *Terrains pourvus d'une zone extérieure de protection.*

80. — La zone extérieure de protection constitue également une source de difficultés sérieuses.

Le deuxième paragraphe de l'article 11 prohibe certains travaux dans une zone de 50 mètres autour des « habitations et des terrains compris dans les clôtures murées y attenant ». Les termes mêmes de ce membre de phrase font ressortir une différence importante avec la zone de protection intérieure, qui protège tous les enclos murés : la nouvelle zone dont nous nous occupons actuellement ne vise que les enclos attenants à des habitations. Mais nous trouvons là une ample matière à discussion en dépit de la netteté apparente de la formule employée par la loi.

81. — Qu'entend-on par habitation ? Il semble que le législateur ait eu en vue les bâtiments dont l'importance est suffisante pour pouvoir servir de logement et qui peuvent être aménagés dans ce but : ainsi un hangar ou un four ne peuvent en aucune manière être assimilés à des habitations.

En somme, il y a là une question de fait à résoudre et c'est au juge à décider, suivant les circonstances, si l'on se trouve ou non en présence d'une habitation (En ce

année 1891, page 242 (af. Compagnie des mines de Courrières c. Darleux et autres).

sens : Féraud-Giraud, tome I, n° 275, Aguilhon, tome I, n° 320 a, Bury, tome I, n° 629).

Cette interprétation est d'ailleurs nécessaire, sous peine de voir tomber pratiquement la disposition restrictive de la loi : il suffirait, en effet, au propriétaire d'un enclos, éloigné de toute maison d'habitation, d'y construire une cabane quelconque pour le faire bénéficier de la zone extérieure de protection établie par l'article 11.

Du reste, c'est la solution admise par la jurisprudence et la Cour de Liège, dans un arrêt du 28 avril 1853 (2), a considéré comme ne constituant pas une habitation, au sens de la loi, un chalet construit à titre d'ornement dans un jardin.

82. — Quelles sont les conditions pour qu'un enclos puisse être considéré comme attenant à une habitation ? La Cour de cassation s'exprime ainsi, dans un arrêt du 28 juillet 1852 :

« Attendu que le mot « attenant », employé dans l'article 11, n'emporte pas, dans l'esprit de la loi de 1810, l'idée de propriété ni de dépendance immédiate de l'habitation ou de la clôture murée, mais seulement l'idée de voisinage, puisque c'est le voisinage des travaux qui peut porter atteinte à la jouissance des habitations ; qu'il est indifférent dès lors que la propriété bâtie soit séparée par un chemin public de la propriété exploitée, puisque cette circonstance, loin de diminuer les inconvénients du voisinage, peut, en facilitant l'exploitation de la mine, aggraver le

1. Tribunal de St-Etienne, 3 juin 1857, af. Levellut c. Houillères de Rives de Gier (Cité par Bréchignac, n° 120).

2. Pasierisie belge, 1853. 2. 326 (Affaire Hoorickx).

trouble dont la loi a voulu garantir le propriétaire de l'habitation » (1).

En somme, la jurisprudence se montre assez large lorsqu'il s'agit de décider qu'il y a attenance suffisante pour faire rentrer l'enclos dans les conditions de l'article 11 (En ce sens : Bury, tome I, n° 643, Féraud-Giraud, tome I, n° 282).

A propos de cette question de chemin, Féraud-Giraud fait d'ailleurs une remarque parfaitement juste : « Si le terrain voisin appartenait au propriétaire de l'habitation, on ne pourrait pas dire que, le chemin public rompant la contiguïté, il ne serait pas attenant. Il n'y a à se préoccuper de la question à ce point de vue que pour déterminer si un enclos est attenant à l'habitation pour fixer le point de départ des 50 mètres, et non pour savoir si le terrain compris dans la zone de protection est attenant ou non à l'habitation, ce qui importe peu. Quant aux clôtures murées attenantes aux habitations, elles ne pourront conserver ce caractère que si elles sont closes et elles cessent d'être closes si elles sont traversées par une voie publique. En pareil cas, les 50 mètres doivent être comptés à partir de l'habitation et non des lieux non clos qui les entourent, qu'il s'y trouve ou non des parties murées » (2).

Bury signale un cas curieux où l'on peut considérer qu'il y a attenance : il suppose qu'un terrain situé dans la limite de distance de l'habitation en est séparé pourtant par un espace appartenant à un tiers : le chemin

1. D. P. 53. 1. 107 (Af. Nicolas).

2. Féraud-Giraud, t. I, n° 282.

De Courcy

privé ou la servitude de passage établissant la communication entre l'habitation et cette dépendance permettent de décider qu'il y a réellement attenance (2) (Dans le même sens ; Féraud-Giraud, t. I, n° 279, qui cite à l'appui de sa thèse plusieurs arrêts).

83. — Mais, pour bénéficier de la protection, il faut que l'enclos attenant à l'habitation soit muré et même qu'il soit complètement entouré de murs : il a été jugé, par exemple, qu'un terrain entouré sur trois côtés par des murs et sur le quatrième par une haie ne rentre pas dans la définition de la loi (Nancy, 27 juin 1868 (3), Tribunal civil de Saint-Etienne, 3 juin 1857, (1). D'ailleurs il faut en outre que le mur constitue une clôture sérieuse et, par conséquent, qu'il ait une hauteur suffisante pour ne pas être trop facilement franchissable. Enfin il faut que le mur soit continu et qu'en aucun point il ne soit remplacé par des clôtures d'une autre nature. Par contre, on pourra décider qu'un terrain est entouré d'une clôture murée, lorsque la clôture est formée par un mur continu établi à la base comme banquettes et complétée par des barrières en bois ou en fer. Du reste, c'est aux tribunaux d'apprécier, dans chaque affaire, si le mur a une hauteur et une épaisseur suffisantes pour constituer une clôture murée.

84. — C'est seulement depuis la loi du 27 juillet 1880 que la largeur de la zone extérieure de protection est de 50 mètres seulement : précédemment, sous le régime de

1. Bury, t. I, n° 644.

2. D. P. 68. 2. 181 (Af. Vezin-Aulnoye).

3. Af. Levellut c. Houillères de Rives de Gier (Cité par Bréchi-gnac, n° 120).

la loi de 1810, cette zone avait une largeur de 100 mètres. Les motifs de cette réduction sont très clairement exposés, dans les termes suivants, par le rapporteur de la loi de 1880 à la Chambre : « En 1810, les pays miniers n'étaient pas couverts de constructions comme ils le sont aujourd'hui ; depuis cette époque, les exploitations actives ont amené naturellement un grand développement de la propriété bâtie autour de leurs centres et, au bout d'un certain nombre d'années, il est devenu, dans quelques districts, impossible de trouver une surface suffisante pour y installer un puits et ses accessoires. Cette surface peut s'estimer très approximativement à 30.000 mètres carrés (cercle de 100 mètres de rayon) pour l'emplacement destiné à la machine, etc... et à 9.000 mètres carrés pour la zone prohibitive imposée par la loi : aussi, avant de foncer un puits, il faut donc trouver une surface de 12 hectares dans laquelle il n'existe ni maison, ni clôture ».

85. — On s'est demandé s'il est nécessaire que les terrains compris dans la zone extérieure de protection appartiennent au même propriétaire que la maison et l'enclos, pour que ce propriétaire bénéficie de la protection accordée par la loi. Il semble qu'il faille résoudre la question négativement, car la loi interdit d'exécuter certains travaux dans cette zone « sans le consentement des propriétaires de ces habitations » et elle ne distingue pas suivant que le terrain protégé et l'habitation appartiennent ou non à la même personne : en somme, la loi a voulu protéger l'habitation dont la jouissance pourrait être troublée par les travaux défendus et il importe peu que le terrain sur lequel seraient exécutés ces travaux

appartienne à un autre propriétaire ; cette distinction est sans importance en ce qui concerne l'incommodité résultant desdits travaux (En ce sens : Bréchignac, n° 119, Aguilhon, t. I, n° 319, Féraud-Giraud, t. I, n° 280, Delecroix, page 22. — En sens contraire : Bury, t. I, n° 637).

Cette solution a toujours été admise par la Cour de cassation et même un arrêt des chambres réunies du 17 mai 1856 (1) l'a adoptée. Il en est résulté beaucoup d'abus que fait ressortir le rapport de M. Brossard : « De nombreux propriétaires d'enclos et d'habitations ont profité des immeubles existants pour user de leur droit de veto, d'autres n'ont pas craint de construire des maisons et des clôtures afin d'obliger les concessionnaires à acheter le droit de foncer un puits dans la zone de protection créée par l'article 11 ; c'est ce qu'on a appelé l'industrie des clôtures. Voici un exemple qui montrera comment certains intéressés la pratiquent. Dans un département du centre, une compagnie puissante exploite des minerais dans un périmètre renfermant une surface appartenant en grande partie au même propriétaire : celui-ci, pour entraver les travaux de la mine, avait imaginé, il y a quelques années, un système de constructions admirablement combiné. Il faisait préparer dans une ville voisine de petites maisons en bois et en briques, expédiait des matériaux et, quelques jours après, quelques ouvriers suffisant pour assembler et élever le tout, on pouvait admirer, dans le périmètre concédé, de nouveaux édifices avec l'écriteau : Maison à louer Ces constructions étaient disposées de manière à créer avec

1. D. P. 56. 4. 209 (Af. Nicolas).

les anciennes habitations un damier ne laissant pas de case assez vaste pour placer aucun des travaux visés par l'article 11 et cela sur une étendue de plus d'un kilomètre et de quatre à cinq cents mètres de large, dans la partie la plus riche du filon. Grâce à ces procédés, toute installation était impossible sur une immense surface et le concessionnaire, qui ne pouvait créer des puits à proximité du gisement, était condamné, pour l'atteindre, à faire des travaux souterrains longs et coûteux » (1). La rédaction nouvelle de l'article 11 a tout concilié : elle admet la solution de la jurisprudence, mais elle réduit de moitié la zone de protection et elle y permet la construction des ateliers et magasins.

86. — En résumé, personne ne peut creuser un puits ou une galerie de recherche dans la zone extérieure de protection, sans le consentement du propriétaire de l'habitation : celui-ci est souverain et peut seul accorder la permission nécessaire. En cette matière, l'article 11 a subi, en 1880, une modification importante : le texte primitif exigeait le consentement *formel* du propriétaire intéressé ; or ce qualificatif a été supprimé dans la disposition nouvelle. Aujourd'hui, par conséquent, le consentement du propriétaire peut s'induire de tout acte ou de toute abstention prouvant qu'il a entendu le donner : il y a là une question de fait qui est abandonnée à l'appréciation des tribunaux ; le tribunal de Saint-Etienne a jugé (2), entre autres, que le silence du pro-

1. *Journal Officiel* du 28 février 1880.

2. 7 mai 1860, Minquierier c. Cie de la Loire ; 10 juin 1874, Vve Berthet c. Cie de Roche et Firminy (Cités par Bréchnignac, n° 123).

priétaire n'équivaut pas à un consentement à moins qu'il ne dure assez longtemps pour produire la prescription. Par contre, le même tribunal a décidé que l'acceptation du loyer des terrains occupés constitue une autorisation tacite.

87. — Une question se pose cependant au sujet des travaux de la zone extérieure de protection : celle-ci a été établie au profit exclusif des propriétaires d'habitations, c'est donc à eux qu'il appartient de donner les autorisations nécessaires et de lever les prohibitions établies par l'article 11 et cela alors même que le terrain constituant la zone extérieure de protection ne leur appartiendrait pas. Si donc on suppose un propriétaire possédant seulement un enclos muré attenant à une habitation, mais n'ayant aucun droit sur les terrains voisins, il peut se produire l'anomalie suivante au cas de divergences de vue entre ces deux propriétaires voisins : le terrain extérieur à l'enclos est libre à l'égard de son propriétaire et le concessionnaire peut, sans aucune autorisation, y entreprendre tous les travaux qu'il juge utiles ; par contre, ce même terrain se trouve, en ce qui concerne certains travaux, sous la dépendance, si l'on peut s'exprimer ainsi, du propriétaire de l'enclos muré pour lequel il constitue la zone extérieure de protection et ce propriétaire seul a qualité pour donner au concessionnaire les permissions nécessaires ; par conséquent, si le propriétaire de l'enclos autorise les travaux, l'explorateur pourra les entreprendre alors même que le propriétaire du terrain lui-même n'y consentirait pas (En ce sens : Féraud-Giraud, tome I, n° 281). La question a d'ailleurs été tranchée en ce sens par la jurisprudence

belge (1). Toutefois, en Belgique, il ne peut plus y avoir maintenant aucun doute et le législateur est intervenu pour donner une solution opposée à celle que nous préconisons : la loi du 8 juillet 1865 établit que la zone protégée doit appartenir en entier au propriétaire des maisons ou enclos. D'ailleurs, en France, dans l'état actuel des textes, notre solution ne paraît pas douteuse : elle ressort des termes mêmes de l'article 11 qui exige le consentement du propriétaire de l'habitation, sans exiger en outre qu'il soit en même temps propriétaire du terrain attenant.

88. — Pourtant nous trouvons encore ici matière à discussion : l'article 11 interdit certains travaux à toute personne sans exception, mais, aussitôt après, l'article 12 décide que le propriétaire peut faire des recherches, sans formalités préalables, dans les lieux réservés par l'article 11 comme dans les autres lieux de sa propriété : à notre avis, il faut déduire de là que l'article 11 n'est pas opposable au propriétaire qui peut faire personnellement des recherches même dans les parties de sa propriété comprises dans la zone extérieure de protection d'une habitation et cela sans avoir besoin du consentement du propriétaire de cette dernière.

Si, en effet, nous examinons l'article 11, nous pouvons constater qu'il interdit de donner des *permissions* de recherches portant sur les terrains qu'il mentionne : or le propriétaire du sol n'a pas besoin de permission ; l'article 11 vise donc les tiers qui pourraient avoir envie

1. Cour de cassation de Belgique, 8 janvier 1848 (Pasicrisie belge, 48. 1. 220).

d'établir des travaux dans cette zone de protection, avec l'autorisation du propriétaire du sol ou avec celle du Gouvernement.

Ce qui semble nous donner raison, c'est précisément que l'article 12 établit, en faveur du propriétaire, une exception aux dispositions de l'article 11.

Notre opinion est celle de Féraud-Giraud (1) et de Bury qui la soutient, à notre avis, d'une façon lumineuse (2). Voici d'ailleurs un autre argument sérieux sur lequel s'appuie encore ce dernier auteur : l'article 11 a pour but de limiter le droit d'occupation ; or il n'est pas question de droit d'occupation quand c'est le propriétaire qui agit en personne et il ne fait qu'user de son droit de propriété dont l'article 11 ne s'occupe en aucune façon. En somme, l'article 11 ne restreint pas le droit de propriété et l'article 12 le protège formellement.

Par contre, l'opinion contraire est énergiquement soutenue par des auteurs éminents comme Bréchignac (3) et Aguillon (4). Ce dernier est d'avis que l'article 11 établit une servitude absolue à la charge de cette zone extérieure de protection et que, par conséquent, le propriétaire même du sol se trouve lié ; à lui comme aux autres, il faut le consentement du propriétaire de l'habitation pour pouvoir établir ses travaux. Dans ce système, il est vrai, on se heurte aux dispositions de l'article 12, mais voici comment Aguillon résoud la difficulté : « Les deux

1. Tome I, n° 280.

2. Tome I, n° 630 et suivants.

3. Bréchignac, n° 119.

4. Tome I, n° 90.

dispositions sont donc inconciliables et la jurisprudence, en faisant prévaloir l'article 11, même dans les cas où l'article 12 pouvait l'annihiler, nous semble s'être inspiré du véritable esprit du législateur de 1810 ».

§ 4. — *Travaux interdits dans cette zone.*

89. — Recherchons maintenant quels travaux sont interdits dans cette zone. Avant 1880, elle était placée à ce point de vue sous le même régime que la zone intérieure de protection et la loi défendait « de faire des sondes, d'ouvrir des puits et galeries, d'établir des machines ou magasins ». Le nouvel article 11 établit plus nettement la distinction : il a maintenu la prohibition avec toute son étendue ancienne pour les enclos murés ; par contre, dans la zone qui nous occupe, il n'interdit plus que l'ouverture des puits et galeries.

Si l'on compare l'article 11 primitif et l'article 11 nouveau, on conclut que le législateur a supprimé à dessein l'interdiction de faire des sondages dans la zone extérieure de 50 mètres : son but en modifiant l'article 11 n'a pas été seulement de ramener de 100 à 50 mètres la largeur de la zone extérieure, car, s'il en avait été ainsi, il n'aurait pas jugé bon de modifier le reste du texte ; s'il a remanié aussi profondément ce texte, c'est qu'il a entendu changer dans les mêmes proportions les dispositions prohibitives qu'il établissait. Concluons donc que l'explorateur peut établir aussi près qu'il le veut des habitations ou enclos murés des machines, des magasins et, en

un mot, tous les travaux possibles, autres que les puits ou galeries. Et encore faut-il ajouter que c'est seulement l'orifice au jour des puits et galeries qui se trouve interdit : c'est ce seul orifice que les tribunaux ont le droit de faire fermer et leur compétence ne va nullement jusqu'à leur permettre d'ordonner la destruction des puits et galeries eux-mêmes. L'article 11 n'est pas applicable aux travaux qui se poursuivent exclusivement sous terre et rien n'empêche de creuser une galerie même en dessous d'une maison habitée : cette solution est admise nettement par la Cour de cassation ; de plus, elle a été soutenue formellement au Conseil d'Etat, dans sa séance du 13 février 1810, et elle l'a été également par M. Paris, rapporteur au Sénat de la loi de 1880 (1).

Cette décision de la loi est d'ailleurs parfaitement rationnelle et les avantages que la loi de 1810 conférait au propriétaire du sol étaient excessifs : il était illogique, en effet, d'interdire à un exploitant de mine l'établissement de magasins dans la zone de protection que nous avons qualifiée d'extérieure, alors que n'importe quel autre commerçant ou industriel aurait pu en établir sans difficulté.

90. — Cependant, il ne faudrait pas pousser nos conclusions à l'extrême et décider que l'explorateur peut impunément établir tous les travaux non interdits par l'article 11 : nous voulons dire seulement que le propriétaire ne pourra s'opposer, en vertu de cet article, qu'aux travaux mentionnés par lui. Il conservera, bien entendu, dans tous les cas, la faculté de demander, en

1. Séance du 13 février 1879.

vertu du droit commun, des dommages-intérêts à l'occasion de tous les travaux lui causant un préjudice, même ceux que n'interdit pas l'article 11.

91. — Un doute s'est élevé cependant à l'occasion de l'établissement des chemins, mais ajoutons immédiatement que la controverse ancienne n'est plus possible aujourd'hui : nous ne la mentionnons que pour mémoire, afin de montrer plus nettement combien des dispositions législatives, même très précises, peuvent pourtant donner matière à discussion.

L'article 80 de la loi de 1810 s'exprimait ainsi : « Les impétrants pourront établir des chemins de charroi sur les terrains qui ne leur appartiennent pas, mais sous les restrictions portées à l'article 11 ». On en concluait que les concessionnaires ne pouvaient pas établir des chemins dans la zone extérieure de protection établie par la loi (En ce sens : Bury, tome I, n° 622). Il nous semble que cette extension donnée aux prohibitions de l'article 11 était erronée : l'article 11 et l'article 80, en effet, ne régissaient pas la même matière ; le premier est dans le titre des mines, tandis que le second se trouvait dans le titre spécial aux minières (En ce sens : Féraud-Giraud, tome I, n° 278).

D'ailleurs, comme nous l'avons dit plus haut, la question n'a plus qu'un intérêt rétrospectif : la loi du 9 mai 1866 a abrogé l'article 80, base de la discussion, et, depuis lors, le doute n'est plus possible ; l'établissement des chemins ne rentre pas dans les travaux interdits par l'article 11, c'est donc qu'il est possible même dans la zone de 50 mètres limitant les habitations et enclos murés y attenants.

§ 5. — *Compétence pour les contestations basées sur l'article 11.*

92. — Les contestations en matière de travaux de recherches, basées sur l'article 11, sont-elles du ressort de la juridiction administrative ou des tribunaux judiciaires ?

La question a été résolue dans le même sens par le Conseil d'Etat, le 17 janvier 1867 (1), et la Cour de cassation, le 31 mai 1859 (2). Ces deux hautes assemblées ont admis la compétence des tribunaux judiciaires et il semble que leur décision soit juste.

C'est au Gouvernement, il est vrai, qu'il appartient d'autoriser les travaux de recherches dont l'utilité est reconnue ; mais l'article 11 est formel et le Ministre des Travaux Publics, ni le Chef de l'Etat lui-même ne peuvent autoriser, dans les zones de protection établies par la loi, les travaux qui sont interdits par celle-ci. Lors donc qu'un propriétaire exerce des poursuites appuyées sur cet article 11, il n'incrimine en rien l'autorité administrative, puisque celle-ci n'avait pas qualité pour autoriser les travaux. L'autorisation administrative, en effet, a seulement pour but d'établir que l'intérêt public ne s'oppose pas aux travaux, mais elle n'a aucunement l'intention de permettre au permissionnaire de léser les droits des tiers : si elle viole l'article 11, elle ne peut

1. D. P. 68. 3 16 (Af Cussinel).

2. D. P. 59. 1. 413 (Af. Mines de manganèse).

donc pas être attaquée comme entachée d'excès de pouvoir et la seule ressource du propriétaire lésé est d'agir devant le tribunal judiciaire. Les poursuites sont d'ailleurs régulièrement engagées devant les tribunaux judiciaires alors même que les travaux auraient été autorisés par l'Administration : le tribunal pourra parfaitement refuser de valider l'occupation malgré cet acte administratif et sans violer la règle de la séparation des pouvoirs, car les deux décisions visent un point de vue différent et s'occupent d'intérêts qui ne rentrent pas dans la même compétence. Aucun conflit n'est donc à craindre (En ce sens : Féraud-Giraud, tome I, n° 286, Bréchignac, n° 124, Aguillon, tome I, n° 350, Bury, tome I, n° 649).

93. — Le tribunal donnera d'ailleurs à la contestation, la solution qui dérive du droit commun : les travaux ont été entrepris en violation d'une disposition précise de la loi ; le tribunal en ordonnera donc la destruction et prescrira la remise des lieux dans leur état primitif. Mais le propriétaire de l'enclos muré ou de l'habitation aura-t-il droit à des dommages-intérêts ? Cela dépend : il pourra lui en être alloué s'il est démontré que les travaux lui ont causé un préjudice ; dans le cas contraire, il n'en recevra pas.

§ 6. — *Effet d'une construction élevée après l'obtention de la concession, mais avant l'ouverture des travaux.*

94. — Avant de quitter cette matière de la protection accordée par la loi à certains terrains, il nous reste encore

à étudier une question qui peut se présenter dans la pratique. Il est possible que, après la permission accordée par le Gouvernement, mais avant l'ouverture des travaux, le propriétaire élève une construction sur le terrain concédé et que cette construction, en vertu de l'article 11, rende impossible les travaux projetés : la question se pose de savoir si le concessionnaire pourra passer outre à cette situation nouvelle, puisqu'il était en règle avant qu'elle se produise. Il y a lieu de répondre négativement : les travaux exécutés par le propriétaire du sol, dans la plénitude de son droit, font tomber l'autorisation primitivement accordée ; cette autorisation ne crée pas en faveur de l'explorateur une servitude sur le terrain qu'on lui permet d'occuper et ne restreint en rien les droits du propriétaire du sol.

Telle a bien été d'ailleurs l'intention du législateur, ainsi qu'en témoigne le rapport de M. Paris au Sénat : « La Cour de cassation s'était prononcée d'une manière favorable à toutes les habitations à quelque époque que leur construction remontât ; la commission a conservé cette jurisprudence si conforme à la justice et à la raison » (1). De plus, la jurisprudence résoud généralement la question en ce sens (En ce sens : Bury, t. I, n° 647, Féraud-Giraud, t. I, n° 284. — En sens contraire : Aguilon, t. I, n° 350, Dupont, t. I, page 314, Bréchignac, n° 121).

Il faut avouer cependant que la jurisprudence n'est pas unanime : certains jugements admettent que la loi ne

1. Séance du 13 février 1879.

2. *Af. Levellut c. Houillères de Rives de Gier* (Cité par Bréchignac, n° 422).

protège pas les bâtiments qui étaient simplement en projet lorsque le concessionnaire s'est pourvu pour être autorisé à creuser un puits (Tribunal de Saint-Etienne : 3 juin 1857, 20 mars 1860) (1).

95. — Cependant, nous adopterons la solution contraire à celle que nous préconisons ci-dessus si, dans le seul but d'empêcher le concessionnaire d'user de sa permission, le propriétaire se hâte d'exécuter une construction dont il ne doit retirer aucun avantage appréciable (En ce sens : Bury, t. I, n° 648, Aguillon, t. I, n° 350, Féraud-Giraud, t. I, n° 284).

Si l'on n'admet pas cette manière de voir, on fait tomber pratiquement toutes les mesures de faveur établies au profit des explorateurs : le propriétaire aurait un moyen simple d'empêcher le concessionnaire de profiter d'une permission donnée malgré lui ; il lui suffirait d'établir un enclos muré sur l'emplacement probable des travaux.

96. — Du reste, la question se pose seulement lorsqu'il s'agit de constructions élevées avant le commencement des travaux ; il est clair que le propriétaire ne pourra pas, sous le prétexte qu'il construit une habitation, obliger le concessionnaire à détruire les travaux déjà établis sur la zone de protection (En ce sens : Bury, tome I, n° 646, Féraud-Giraud, tome I, n° 284).

En particulier, si une exploitation a été interrompue et que, pendant l'interruption, un propriétaire ait construit une habitation qui, si elle eût été bâtie avant la conces-

1. Af. Sauzée c. Compagnie de Beaubrun (Cité par Bréchignac, n° 122).

sion, eût empêché l'exécution des travaux, il n'en résulte aucune restriction du droit du concessionnaire qui peut utiliser à nouveau les travaux abandonnés (En ce sens : Bréchignac, n° 115) : l'établissement de ces travaux constitue pour l'exploitant un droit acquis qu'il ne peut perdre par un abandon temporaire.

97. — Cependant, pour qu'il y ait ainsi un droit acquis, il faut que ces travaux soient licites. En cette matière, Bréchignac cite, dans les termes suivants, un jugement curieux de la Cour de Pau (1) : « Un concessionnaire avait, sous l'empire de la loi de 1810, ouvert un puits à 58 mètres seulement de la maison d'un sieur de Grimaldi. Plus tard, celui-ci entoura le terrain qui avoisinait sa maison d'une clôture murée attenante à la dite maison, de telle sorte que le puits n'était plus qu'à 17 mètres de la clôture. C'est alors que survint la loi de 1880. En réduisant à 50 mètres le rayon de la zone protégée, cette loi aurait eu pour effet, à ne considérer que la maison, de régulariser de plein droit la situation du puits qui avait été illicitement établi à 58 mètres. Mais à cette maison était venue s'ajouter une clôture également protégée par la loi. Cet ouvrage nouveau n'était qu'à 17 mètres du puits ; le sieur de Grimaldi a donc pu en demander la suppression. Le concessionnaire a objecté que l'établissement de son puits avait précédé la clôture, que cette antériorité établissait en sa faveur un droit acquis contre toute construction postérieure ; mais il lui a été répondu qu'il ne saurait en être ainsi quand il s'agit d'ouvrages,

1. 18 mars 1882. Af. de Grimaldi c. Fourcade (D. P. 85. 1. 157).

comme était son puits, établis en dehors des conditions légales et que cet ouvrage illicite ne pouvait constituer un droit pour lui » (1).

CHAPITRE V

DURÉE ET FIN DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE

SOMMAIRE

- 98. — La durée de l'occupation est généralement fixée à une année.
- 99. — Critique d'une circulaire qui permet de la fixer à deux années.
- 100. — Quel est le point de départ du délai ?
- 101. — La permission cesse de plein droit à l'expiration du délai.
- 102. — L'explorateur peut obtenir une prolongation.
- 103. — A l'expiration du délai le terrain doit être restitué en bon état.
- 104. — Toutefois, dans certains cas, le tribunal peut convertir cette obligation en dommages-intérêts.
- 105. — Si l'explorateur ne restitue pas le terrain, le propriétaire peut le faire expulser et obtenir une indemnité.

98. — La durée de l'occupation pour effectuer les recherches est fixée par le décret qui accorde la permis-

1. Bréchnignac, n° 120.
De Courey

sion. Cette durée est généralement d'une année et c'est, du reste, dans ces conditions seules que l'occupation peut être qualifiée de temporaire.

99. — Cependant une instruction ministérielle du 3 août 1810 (1) autorise à fixer à deux années la durée de l'occupation. Mais cette disposition donne lieu à certaines critiques, que Delebecque résume comme il suit : « Si la permission de recherches était donnée pour deux ans, il ne s'agirait plus toujours d'une simple indemnité ; le propriétaire du sol pourrait, aux termes de l'article 44, exiger l'acquisition du terrain endommagé moyennant l'estimation du double de la valeur. Comme il n'est parlé, dans l'article 10, que d'une simple indemnité et non de l'acquisition d'un terrain, comme il est d'ailleurs peu naturel de supposer qu'un explorateur consente à affronter les obligations auxquelles il s'exposerait cependant, d'après cet article 44, nous devons croire qu'il est plutôt entré dans la pensée du législateur de n'accorder de telles permissions que pour une année » (2).

100. — Comme la durée de l'occupation est limitée, il est intéressant d'en établir nettement le point de départ, au cas où le décret ne le ferait pas. La loi ne précise rien à ce sujet et généralement ce sont les tribunaux qui décident, quand ils sont saisis d'une contestation : par contre, la circulaire de 1810, dont nous venons de nous occuper s'exprime ainsi : « Les travaux doivent être mis en activité dans les trois mois de la permis-

1. *Répertoire Dalloz*, tome XXXI, page 626.

2. Delebecque (Cité au *Répertoire Dalloz*, V° *Mines*, n° 168).

sion » (1). Nous trouvons, d'autre part, une ordonnance du 19 août 1832, qui fixe comme point de départ du délai d'occupation le jour du règlement des indemnités, donc, suivant les cas, la date de la convention intervenue entre le propriétaire et l'explorateur ou celle de la décision rendue par l'autorité si les deux intéressés ne sont pas d'accord. Bury est de cet avis : d'après lui, « le premier point de départ lui-même est fixé dans la supposition que le permissionnaire aura pu se mettre à l'œuvre dès le jour de la notification et que, s'il n'avait pu commencer ses travaux dès ce jour-là, obligé qu'il était d'attendre le règlement de l'indemnité, son délai ne commencerait à courir que du jour de ce règlement » (2).

101. — La permission cesse de plein droit le jour de l'expiration du délai pour lequel elle est accordée : il n'y a donc pas lieu de réclamer un décret de révocation, puisque la permission tombe d'elle-même.

102. — D'ailleurs rien n'empêche le concessionnaire de demander une prolongation en suivant les règles établies pour la demande primitive. La circulaire de 1810 prescrit que, en pareil cas, la permission sera renouvelée sur l'avis de l'administration des mines et aux mêmes conditions à l'égard des propriétaires du sol.

Si le renouvellement sollicité est accordé, le concessionnaire peut poursuivre ses travaux, mais ses rapports avec le propriétaire de la surface seront réglés sur une base nouvelle. D'ailleurs le propriétaire doit être con-

1. Instruction du 3 août 1810, n° 58 (*Répertoire Dalloz*, t. XXXI, page 627).

2. Bury, tome I, n° 91.

sulté à nouveau, si la nouvelle demande n'a pas le même objet que l'ancienne.

« Le préfet est tenu de consulter de nouveau le propriétaire avant d'autoriser le concessionnaire d'une mine à occuper temporairement un terrain, lorsque le concessionnaire forme une demande nouvelle différente de celle sur laquelle le propriétaire avait été antérieurement consulté ; en conséquence, l'arrêté préfectoral pris sans que le propriétaire ait été consulté sur la nouvelle demande doit être annulé pour excès de pouvoir » (1).

103. — Si, au contraire, la nouvelle demande est rejetée ou si, ce qui est la même chose, elle n'a pas été établie, l'explorateur perd tout droit d'occupation le jour de l'expiration du délai : il doit évacuer immédiatement le terrain et le restituer au propriétaire, en bon état, prêt à être de nouveau livré à la culture.

104. — Il peut arriver cependant que, pour remettre en état le terrain, il faille dépenser une somme très supérieure à sa valeur : un jugement du tribunal de Saint-Etienne, le 10 mai 1859, décide que, en pareil cas, l'occupant doit seulement des dommages-intérêts :

« Attendu qu'à la vérité le bail verbal intervenu entre les parties porte, qu'à son expiration, la compagnie sera tenue de remettre les lieux dans le même état où elle les prend..... mais que c'est là une obligation de faire qui, à défaut d'exécution, se résout en dommages-intérêts ; — Attendu que la compagnie déclare formellement ne pas vouloir remettre les lieux en état ; — Attendu que, aux termes de l'article 1144, le créancier peut demander à être autorisé à faire

1. Conseil d'Etat, 11 février 1898 (D. P. 99. 3, 47).

lui-même ce que le débiteur refuse d'accomplir et que de Chambarlhac conclut directement à ces fins ; — Mais attendu qu'il est de doctrine et de jurisprudence que l'article 1144 donne au juge la faculté d'accorder ou de refuser cette autorisation ; — Que, dans les circonstances particulières de la cause, il ne serait pas équitable de faire remettre les lieux en état, puisque cette remise nécessiterait une dépense bien supérieure à la valeur réelle de toute la propriété et qu'il serait d'ailleurs impossible, même à l'aide des travaux les plus dispendieux, de remettre le sol dans sa condition de solidité primitive ; — Attendu dès lors qu'il ne s'agit plus que de déterminer la somme des dommages-intérêts dûs à de Chambarlhac par suite de l'inexécution de l'obligation » (1).

Ce jugement a été confirmé par la Cour de Lyon le 14 juin 1860 (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 571).

105. — Si l'explorateur ne satisfait pas à cette obligation de restituer, le propriétaire lésé peut le faire expulser : il pourra d'ailleurs, en outre, obtenir une indemnité spéciale fixée au simple et basée sur l'article 1382 du Code civil. Cette sanction pécuniaire sera possible également si l'explorateur, tout en restituant sans difficulté le terrain, le rend au propriétaire dans un tel état qu'il ne puisse pas être livré immédiatement à la culture.

1. Cité par Bréchignac, n° 375 et Bury, t. I, n° 521.

CHAPITRE VI

DROITS DU PROPRIÉTAIRE SI L'OCCUPATION DEVIENT DÉFINITIVE

SOMMAIRE

- 106. — Si l'occupation est définitive, le propriétaire ne peut pas toujours exiger l'achat de son terrain.
- 107. — Cas où le propriétaire peut exiger cet achat.
- 108. — Le tribunal judiciaire décide si le terrain est impropre à la culture.
- 109. — Le propriétaire peut exiger l'achat de tout le terrain réellement occupé.
- 110. — Il peut exiger l'achat de la portion restante si elle est trop endommagée. Nécessité de cette disposition particulière de la loi.
- 111. — Ce texte exceptionnel ne peut pas être étendu.
- 112. — Justification de ces dispositions de faveur.
- 113. — La question de savoir si les conditions de la loi sont remplies est une question de fait.
- 114. — Le propriétaire n'est pas obligé d'exiger l'achat : il possède un droit d'option.
- 115. — Ce droit d'option n'appartient jamais au fermier.
- 116. — Appartient-il à l'usufruitier ? Controverse.
- 117. — Droits des créanciers hypothécaires du propriétaire.
- 118. — Si le propriétaire n'exige pas l'achat, l'indemnité annuelle qui lui sera due ne sera pas forcément basée sur le taux du double produit.
- 119. — Si le propriétaire opte pour l'achat, cet achat est définitif.
- 120. — L'occupant ne peut à aucun moment contraindre le propriétaire à la vente.

121. — L'acceptation d'une indemnité annuelle, quelque prolongée qu'elle soit, ne prive jamais le propriétaire de son droit d'option.
122. — Depuis la loi de 1880, aucune forme spéciale n'est imposée pour la fixation du prix d'achat.
123. — En cas de désaccord entre les intéressés, le tribunal civil décide.
124. — Si le terrain appartient à un mineur, il n'y a pas lieu de procéder à la vente aux enchères publiques.
125. — Le taux de l'indemnité est basé sur la double valeur du sol proprement dit.
126. — La valeur du terrain comprend le prix de vente majoré des frais dûs par l'acheteur.
127. — Cas d'un terrain productif de fruits.
128. — Le terrain est évalué avant l'occupation, sans tenir compte des variations ultérieures. — Ancienne controverse.
129. — Certains auteurs cependant tiennent compte de la plus-value dont les terrains voisins ont bénéficié, en dehors de tout travail, depuis l'occupation.
130. — Cas où le propriétaire s'est contenté pendant plusieurs années d'une indemnité annuelle.
131. — La vente doit être transcrite.
132. — Les droits d'enregistrement sont perçus d'après le prix réellement versé. Controverse.
133. — Le terrain vendu devient, sans aucune restriction, la propriété de l'acheteur.
134. — Contre qui agira le propriétaire, si l'occupant a cédé son droit ?

106. — Tant que l'explorateur reste dans les conditions pour que l'occupation soit qualifiée de temporaire, le propriétaire du sol n'a droit qu'à une simple indemnité.

Mais il peut arriver que le concessionnaire détienne les terrains pendant plus d'une année ou qu'il les rende impropres au mode de culture antérieure. Dès lors, l'oc-

cupation devient définitive et de nouveaux droits prennent naissance au profit du propriétaire lésé ; il pourra exiger l'achat de son terrain, à moins que, en vertu d'une convention formelle, il ait autorisé le concessionnaire à l'occuper pendant un certain nombre d'années moyennant le paiement d'une redevance annuelle.

Il semble cependant que cette dernière restriction ne doive pas être admise lorsque le terrain occupé appartient à un mineur et que le tuteur a autorisé l'occupation pendant plusieurs années : ce tuteur, en effet, n'a pas pu, de sa propre autorité, priver son pupille du droit d'exiger l'achat et l'explorateur ne pourra pas s'appuyer sur la convention conclue avec lui. On ne peut pas dire qu'il y ait là une location ordinaire pouvant être faite par le tuteur, car l'occupation pour travaux de mines permet à l'occupant d'altérer la substance du terrain, ce qui n'a pas lieu lorsqu'il s'agit d'un contrat de louage habituel (En ce sens : Bury, tome I, n° 544).

La loi ne se contente pas de concéder au propriétaire le droit d'obliger le concessionnaire à lui acheter son terrain : elle fixe elle-même la somme qui lui est due et cette somme sera égale au double de la valeur du terrain. De plus, le concessionnaire ne peut pas se soustraire à son obligation.

Nous allons examiner successivement les diverses dispositions établies en cette matière par l'article 43 de la loi du 21 avril 1810, modifié par la loi du 27 juillet 1880.

107. — 1^{er} Quand le droit du propriétaire prend-il naissance ?

Nous l'avons vu, cela se produit dans deux cas :

a) Quand l'occupation a duré plus d'un an, alors

même que le terrain restitué après l'expiration de ce délai d'une année serait parfaitement propre au mode antérieur de culture.

b) Quand le terrain n'est plus susceptible de la culture antérieure et cela alors même que l'occupation aurait duré moins d'un an.

Il faut, bien entendu, que l'occupation n'ait pas été autorisée par une convention formelle, car, en pareil cas, le propriétaire a implicitement renoncé à son droit d'exiger ultérieurement l'achat. Le tribunal de Saint-Etienne a décidé pourtant que le fait seul de louer les terrains nécessaires à l'exploitation n'implique pas forcément renonciation à la faculté d'exiger l'achat : cela dépend des termes du bail. Le même tribunal a décidé également que la renonciation est suffisamment établie quand la location est consentie pour toute la durée de l'exploitation (Tribunal de Saint-Etienne, 14 janvier 1884) (En ce sens : Bury, tome I, n° 508).

Le premier cas ne soulève aucune difficulté pratique : par contre, on ne peut pas en dire autant du second et les termes mêmes de la loi sont assez vagues pour pouvoir donner lieu à des contestations. L'article 43 est ainsi conçu : « lorsque, après l'exécution des travaux, les terrains occupés ne sont plus propres à la culture, les propriétaires peuvent exiger de l'explorateur ou du concessionnaire l'acquisition du sol ».

108. — On peut se demander quand le terrain n'est plus propre à la culture. Ecartons naturellement le cas où les intéressés sont d'accord sur ce point, pour en venir immédiatement au cas beaucoup plus fréquent où il y a entre eux une divergence de vues : la contestation

sera-t-elle portée devant la juridiction administrative, comme intéressant une permission accordée par l'Administration, ou bien sera-t-elle, au contraire, du ressort des tribunaux judiciaires ? La question est tranchée par la loi elle-même ; l'article 43 (§ 6) dit, en effet : « Les contestations relatives aux indemnités réclamées par les propriétaires du sol aux concessionnaires de mines, en vertu du présent article, seront soumises aux tribunaux civils ». Toutefois, cette solution n'est pas aussi précise qu'on peut le croire : la loi parle du règlement des indemnités, mais rien ne prouve qu'elle vise également les contestations ayant pour but de décider si le terrain est devenu ou non impropre à la culture. Cependant, il semble que, même sur une pareille contestation, les tribunaux judiciaires soient encore compétents : il est logique, en effet, que le même tribunal soit appelé à résoudre les deux questions successives : il doit décider d'abord s'il y a lieu à achat forcé et ensuite quelle sera l'indemnité due par l'acquéreur ; or cette seconde question est nettement du ressort des tribunaux civils et la loi est formelle sur ce point ; il faut donc en conclure que leur compétence atteint aussi la solution de la première question (En ce sens : Aguillon, tome I, n° 361).

D'ailleurs la jurisprudence est d'accord avec nous et le problème a été résolu dans notre sens par un arrêt de la Cour de Lyon, en date du 18 février 1883 (1).

109. — Quel est le terrain dont le propriétaire peut ainsi exiger l'achat ?

La question ne se pose pas pour le terrain matérielle-

1. *Recueil de Lyon*, 1883, page 104 (Af. Peyret).

ment occupé par l'explorateur. Il est évident que le propriétaire peut exiger l'achat de ce terrain entier : d'ailleurs lorsqu'il y a lieu de le délimiter les tribunaux civils sont compétents ; en le faisant, ils résolvent une question de fait et échappent ainsi au contrôle de la Cour de cassation ; celle-ci en a décidé ainsi par un arrêt du 27 janvier 1885 (1).

110. — Mais il peut arriver que le permissionnaire occupe seulement une portion du terrain et que son occupation cause un préjudice considérable à la partie non occupée. En pareil cas, c'est la totalité du terrain que devra acheter le concessionnaire sous la condition cependant que « la pièce de terre soit trop endommagée ou dégradée sur une trop grande partie de sa surface » (article 43, § 5). Grâce à cette disposition, le propriétaire a droit, même pour le terrain non occupé, à la double valeur : il y a là une mesure exceptionnelle et un texte spécial était nécessaire ; d'après le droit commun, le propriétaire lésé pourrait seulement exiger la réparation au simple du préjudice causé (En ce sens : Aguillon, tome I, n° 361).

111. — Il faut conclure du caractère exceptionnel de ce texte que son application doit être limitée strictement à l'espèce qu'il vise : en conséquence, on ne pourrait pas admettre que si, comme c'est son droit au cas d'occupation dite définitive, le propriétaire préfère ne pas exiger l'achat, mais se contenter d'une redevance annuelle, l'indemnité qui lui sera due de ce chef ne comprendra pas la double valeur du revenu de ce terrain non occupé,

1. D. P. 85. 4. 297 (Af. Bally).

dont il aurait le droit d'exiger l'achat en même temps que celui du terrain occupé.

112. — Cette disposition établie par l'article 43 § 5 en faveur du propriétaire du sol est parfaitement rationnelle : l'occupation lui a causé un préjudice quant à la partie sur laquelle elle a porté et il en est indemnisé en recevant une somme égale à la double valeur du terrain ; mais il n'est pas juste qu'il souffre d'une occupation souvent accordée malgré son opposition : or il en souffrirait s'il était obligé de conserver une pièce de terre plus ou moins dépréciée et c'est pourquoi la loi lui permet d'en exiger l'achat total. Aguillon est d'avis cependant qu'il ne faut pas donner au texte de la loi une portée trop absolue : d'après lui, si le restant de la parcelle endommagée ou dégradée se relie à d'autres parcelles du même propriétaire de telle sorte qu'il n'y ait pas véritablement morcellement, au sens de l'article 50 de la loi du 3 mai 1841, le propriétaire ne doit pas pouvoir invoquer le bénéfice de la disposition qui nous occupe (1).

Du reste cela ne constitue pas un privilège spécial à la matière des mines et l'article 50 de la loi de 1841 accorde une faveur analogue à tout propriétaire tenu de subir une expropriation pour cause d'utilité publique. Seulement la loi du 3 mai 1841 résout la question d'une façon détaillée et précise, tandis que la loi de 1880 se contente d'énoncer le principe : il y aura donc lieu fréquemment, en matière de mines, à l'intervention des tribunaux et, là encore, les tribunaux civils sont compétents.

113. — La question de savoir si les conditions impo-

1. Aguillon, t. I, n° 361.

sées par la loi sont remplies est une question de fait que les tribunaux civils tranchent souverainement. Un arrêt de la Cour de Lyon du 18 février 1853 exprime assez nettement la règle sur laquelle on peut s'appuyer pour la résoudre :

« Le terrain seulement endommagé, mais non perdu pour la culture, ne peut devenir l'objet d'une acquisition forcée que lorsque, se rattachant aux terrains spécifiés dans l'alinéa qui précède, c'est-à-dire aux terrains occupés ou impropres à la culture, il en forme un accessoire ou une partie qui ne peut s'en détacher convenablement et sans préjudice » (1).

D'après Bréchignac, les tribunaux qui ont des questions de ce genre à trancher se basent principalement sur les considérations suivantes : « Il ne suffit pas que la portion de la parcelle dont le propriétaire demande l'achat au double soit endommagée ; il faut qu'elle soit impropre à la culture ; qu'elle devienne enclavée ou d'un accès difficile ; que le morcellement qu'elle subit soit préjudiciable ; que son étendue par rapport à la parcelle occupée soit peu considérable » (2).

114. — Le propriétaire du sol est-il obligé d'exiger l'achat du terrain occupé définitivement par l'explorateur ? Non ; la loi dit seulement que les propriétaires *peuvent* exiger l'achat : il y a donc là pour eux une simple faculté dont ils sont parfaitement libres de ne pas user. C'est une différence notable avec l'expropriation

1. *Recueil de Lyon*, 53. 104 (Af. Peyret-Serre c. Mines de la Loire).

2. Bréchignac, n° 380.

qui est caractérisée par une perte forcée du droit de propriété : en matière de mines, le propriétaire d'un terrain occupé ne perd la propriété que sur sa demande.

115. — Le droit d'option appartient au propriétaire même. Le fermier ne l'a jamais et ne peut, dans aucun cas, s'opposer à la décision prise sur ce point par son bailleur, puisque son droit est purement personnel : il peut seulement réclamer une indemnité pour inexécution du bail et c'est tout.

La solution est évidemment la même quand le fonds occupé est grevé de servitude, car le propriétaire d'une propriété asservie ne perd pas la liberté de disposer de ses droits, ainsi que cela résulte des principes généraux du droit.

116. — Par contre, il y a lieu d'examiner un peu plus attentivement le cas où le terrain occupé est grevé d'un usufruit. Tout d'abord, il est hors de doute que l'usufruitier seul ne peut pas exiger l'achat : en effet, il n'a pas qualité pour engager l'avenir et priver le propriétaire de la faculté, qui doit lui revenir un jour, de reprendre le terrain occupé ou de s'en faire donner le prix d'acquisition.

Féraud-Giraud (1) et Aguiilon (2) sont d'avis que, pour prendre une décision, il faut un accord de volontés entre l'usufruitier et le nu-propriétaire : le premier a le droit de donner son consentement parce que, de la décision prise, pourra résulter une transformation profonde de la chose sur laquelle porte son usufruit ; il pourra

1. Tome II, n° 654.

2. Tome I, n° 365 c.

être empêché de jouir de l'usufruit originaire comme s'il en était propriétaire.

Bury n'est pas de cet avis et, d'après lui, le consentement de l'usufruitier est inutile, car la question ne l'intéresse pas : si le terrain est vendu, son droit est reporté sur le prix de la vente et il n'y perdra pas (1).

De la théorie soutenue par Aguillon, il résulterait que l'usufruitier, en refusant son consentement, pourrait imposer sa volonté au nu-propriétaire, mais cet auteur tempère ce qu'il y aurait là de choquant, en autorisant alors ce nu-propriétaire à s'adresser au tribunal pour se faire autoriser à contraindre l'usufruitier à accepter la vente par autorité de justice. En somme, malgré les inconvénients qui peuvent en résulter, la solution de Féraud-Giraud et d'Aguillon nous paraît devoir être adoptée et, à notre avis, c'est elle qui est véritablement conforme aux principes généraux du droit. L'achat est exigé parce que l'occupant a encore besoin du terrain : il ne serait donc pas logique que, sur cette surface vendue dans de pareilles conditions, le droit de l'usufruitier fût maintenu ; c'est cependant ce qui aurait lieu, si la vente était conclue sans le consentement de l'usufruitier et, sur ce point, l'article 621 du Code civil est formel : « La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier ; il continue de jouir de son usufruit, s'il n'y a pas formellement renoncé ». La vente sans le consentement de l'usufruitier ne peut donc se comprendre que dans le

1. Bury, tome I, n° 515.

cas où le contrat doit recevoir son exécution seulement pour le temps qui suivra l'usufruit.

117. — Une autre question peut encore se poser : que se passe-t-il quand le terrain occupé est grevé d'hypothèque ? Cette particularité ne modifie en rien le droit d'option du propriétaire : s'il se décide pour l'achat, le concessionnaire devra procéder à la purge ; s'il opte pour la continuation de l'occupation, les créanciers hypothécaires ne peuvent pas s'y opposer. Il peut arriver cependant que l'exploitation cause au terrain une dépréciation suffisante pour que les créanciers hypothécaires considèrent leur gage comme trop diminué ; malgré cela, ils ne peuvent pas intervenir pour modifier la décision de leur débiteur et conservent seulement le droit d'exiger de lui un supplément d'hypothèque ; il y a là, il est vrai, une atteinte portée au crédit du débiteur, mais, comme c'est une conséquence directe de l'occupation, il semble qu'on puisse autoriser le propriétaire à réclamer à l'occupant, en dehors de l'indemnité de non-jouissance, des dommages-intérêts proportionnés au préjudice subi.

118. — Si le propriétaire n'use pas de la faculté que la loi lui a réservée, en d'autres termes, s'il préfère conserver sa propriété, rien ne l'empêche de se contenter de demander une indemnité. Mais, en pareil cas, sur quelle base sera calculée l'indemnité due ? Il semble qu'on ne puisse pas appliquer la règle établie, par le paragraphe 2 de l'article 43, pour le cas d'occupation *temporaire* seulement (En sens contraire : Bury, tome I, n° 506). Il faudra donc recourir aux principes généraux du droit : le propriétaire a subi un dommage et, par conséquent, il

lui en est dû réparation. Le tribunal devra donc fixer une somme proportionnelle au dommage que le propriétaire subit par suite de la diminution de valeur du terrain occupé ou endommagé : cette solution se trouve dans un arrêt de la Cour de cassation, en date du 27 janvier 1885 (1).

Du reste, rien ne s'oppose à ce que, sans s'appuyer sur le paragraphe 2 de l'article 43, le juge fixe l'indemnité au double du produit net annuel du terrain. Il n'y aurait là aucune injustice : le propriétaire aurait, en effet, le droit d'exiger l'achat sur le taux de la double valeur du terrain, ce qui, pour l'explorateur, serait beaucoup plus onéreux que de payer, pendant le temps limité que dure l'occupation, une somme égale au double produit.

119. — Il faut remarquer toutefois que, si le propriétaire n'est pas obligé de vendre son terrain, il en résulte que la vente une fois faite, sur sa demande, est définitive : il ne peut pas, si l'occupation du dit terrain vient à cesser, en exiger la rétrocession. Il y a là une différence avec ce qui a lieu au cas d'expropriation pour cause d'utilité publique et cette différence provient de ce que le propriétaire exproprié a été dépouillé malgré lui, tandis que l'autre abandonne son bien seulement sur sa demande. D'ailleurs, il ne faut pas oublier que, dans le cas prévu par la loi sur l'expropriation, le terrain exproprié n'a pas reçu sa destination tandis que, dans notre hypothèse, le terrain occupé a reçu la sienne (En ce sens : Bury, tome I, n° 528, Féraud-Giraud, tome II, n° 595).

120. — Le concessionnaire peut-il obliger le proprié-

1. D. P. 85. 1. 297 (Aff. Bally).

De Courey

taire à lui vendre son terrain, dans le cas où le propriétaire serait en droit d'exiger l'achat ?

Non : nulle part la loi ne lui donne un pareil droit qui constituerait une grave atteinte au droit du propriétaire du sol. Celui-ci doit, dans tous les cas, rester libre de choisir la solution qu'il préfère et son avantage passe avant celui de l'explorateur. Toute faveur accordée à ce dernier l'est au détriment du propriétaire et, par conséquent, il ne peut lui être concédé aucun privilège en dehors de ceux qui sont formellement établis par la loi. Si donc le propriétaire trouve préférable de louer simplement son terrain, l'explorateur ne peut pas le contraindre à prendre une décision contraire : il devra alors, en fin d'occupation, rendre le terrain dans un état analogue à celui où il se trouvait lorsqu'il l'a reçu (En ce sens : Bury, tome I, n° 527). S'il ne satisfait pas à cette condition, le propriétaire pourra, encore à ce moment, à son choix, exiger l'achat ou demander une indemnité pour la dépréciation permanente qu'a pu subir son terrain. Si le propriétaire adopte cette dernière solution, l'indemnité qui lui est due de ce chef n'est plus une indemnité d'occupation et, par suite, elle ne sera plus calculée sur le taux de la double valeur : on peut dire avec Aguillon que l'indemnité ainsi due est une indemnité pour dommages accessoires à l'occupation. Elle ne sera fixée qu'au moment de la restitution, quand bien même, au cours de l'occupation, il serait survenu une dépréciation devant, d'une façon certaine, avoir des effets permanents ; en effet, puisque le propriétaire a opté pour le paiement d'une redevance annuelle, il cesse de pouvoir, pendant l'occupation, demander immédiatement le montant d'une

indemnité due pour dépréciation permanente de la surface.

121. — Il faut même aller plus loin : si, pendant un certain nombre d'années, le propriétaire se contente de l'indemnité de non jouissance, cela ne lui fait pas perdre ses droits ; il pourra, à tout moment, revenir sur sa décision et exiger l'achat de son terrain aux conditions fixées par la loi, c'est-à-dire moyennant le paiement de la double valeur (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 579, 582, Peyret-Lallier, n° 419). Il le pourrait même alors que l'occupation serait sur le point de prendre fin : la loi, en effet, n'a fait aucune distinction et, dans le silence des textes, il est impossible de réduire arbitrairement les droits du propriétaire.

Cette solution ne fait aucun doute, car on ne trouve nulle part dans la loi un délai imposé au propriétaire pour opter entre les deux solutions qui sont à sa disposition. La jurisprudence se prononce en ce sens et un arrêt de la Cour de cassation belge, en date du 28 janvier 1848, est ainsi motivé :

« Considérant que l'article 22 de la loi du 22 juillet 1791 et l'article 44 de la loi du 21 avril 1810 accordent au propriétaire dont le terrain est occupé par une exploitation de mines le droit de demander soit la double valeur du dommage causé, soit l'achat de la propriété elle-même si l'occupation se continue ; que cette faculté alternative qui naît chaque année de la privation de jouissance prolongée du terrain empris constitue un droit unique dérivant d'une même cause dont le propriétaire use pleinement chaque fois qu'il fait l'option que la loi lui accorde ; que cette option par laquelle ce propriétaire exerce son droit impli-

que, de la part de l'exploitant, la reconnaissance soit libre, soit forcée du même droit ; que dès lors la faculté d'exiger que l'exploitant fasse l'acquisition du terrain ne peut s'éteindre par la prescription au préjudice du propriétaire, tant que celui-ci reçoit annuellement la valeur double du produit net du terrain endommagé ; que l'exploitant qui paie cette double valeur n'occupe qu'à titre de location forcée le terrain empris et que cette occupation ne peut porter aucune atteinte aux droits du propriétaire » (1).

D'ailleurs cette interprétation est juste : il est possible, en effet, que le propriétaire s'aperçoive, seulement après plusieurs années, que son terrain est détérioré ; il est donc bon de lui accorder à ce moment le droit d'en exiger l'achat et il faudrait un texte formel pour l'en priver : or ce texte n'existe pas.

122. — Comment sont fixées les conditions de la vente ?

Il y a sur ce point une différence importante entre la loi de 1810 et celle de 1880. Cette dernière n'établit aucune règle concernant le mode de fixation du prix de vente : elle prescrit seulement que ce prix devra être égal à la double valeur du terrain.

L'article 44 primitif, qui traitait de la même question, était plus explicite et, d'après lui, l'évaluation devait être faite, « quant au mode », suivant les règles établies par la loi du 16 septembre 1807 sur le dessèchement des marais. D'ailleurs la même loi de 1810 fixait déjà au double de la valeur du terrain l'indemnité à payer. Cette dernière disposition seule a été maintenue. Quant à la pre-

1. Pasicrisie belge, 1848. 1. 296 (Cité par Bury, tome I, n° 506).

mière, elle a été supprimée : les parties peuvent donc procéder à l'évaluation du prix en employant la méthode qui leur convient.

123. — Mais il arrivera fréquemment que les parties intéressées ne pourront pas s'entendre. Quelle sera alors l'autorité compétente pour trancher le différend ?

Sous le régime de la loi de 1810, lorsqu'un conflit de ce genre se présentait, il était nommé deux experts, l'un par l'explorateur et l'autre par le propriétaire du sol ; le tiers expert était, le cas échéant, nommé par le préfet : un rapport d'expertise était rédigé puis soumis au conseil de préfecture avec les avis du contrôleur et du directeur des contributions. Telles étaient les dispositions de la loi de 1807 (articles 56 et 57).

On peut ne plus recourir à cette procédure, puisque la loi nouvelle ne l'impose pas : il faut considérer, en effet, que c'est à dessein que la disposition primitive a été exclue de la nouvelle rédaction.

D'autre part, la compétence des tribunaux civils n'est pas douteuse, puisque le § 6 de l'article 43, qui l'établit, se trouve après le paragraphe où la loi reconnaît le droit du propriétaire d'exiger l'achat de son terrain sur le pied du double de sa valeur.

124. — Une question s'est posée quand il s'agit de l'achat d'un terrain appartenant à un mineur : doit-on faire la vente aux enchères publiques ? Un jugement du tribunal de Charleroi, en date du 14 août 1838, résout la question négativement et son argumentation ne manque pas de valeur :

« Considérant que les mineurs ne peuvent être privés de la faculté, accordée par l'article 44 de la loi du 21 avril

1810, de faire acheter à sa double valeur le terrain occupé pendant plus d'une année par les exploitations charbonnières ; qu'alors la formalité de mise aux enchères publiques, exigée pour les cas ordinaires, par l'article 459 du Code civil et la loi du 12 juin 1816 serait illusoire et sans objet et ne pourrait être tentée sans occasionner aux mineurs des frais frustratoires ; que la seule chose à examiner est, d'une part, s'il est plus avantageux aux mineurs de recevoir le double prix de leur immeuble que la double indemnité annuelle pour la valeur des fruits ; et, d'un autre côté, s'il est préférable d'accepter la somme offerte comme double prix que de faire régler celui-ci par les tribunaux en courant les chances d'un procès. Considérant, sous ce rapport, qu'il résulte des considérations rapportées en la délibération du conseil de famille que la mesure la plus avantageuse aux mineurs est la cession amiable du terrain dont il s'agit ».

125. — Sur quel taux est calculée l'indemnité due par le concessionnaire ? Le propriétaire a droit à la double valeur de son terrain et c'est tout ce que lui accorde la loi. On ne doit compter que la double valeur du sol proprement dit, sans tenir compte des modifications qu'il a pu subir du fait de l'homme (Ainsi jugé le 20 décembre 1886 par le tribunal de Saint-Etienne). Il semble en outre qu'il n'y ait pas à tenir compte des convenances ou de l'agrément du propriétaire : le terrain doit être payé exactement ce qu'il vaut et ce qu'il vaudrait entre les mains de n'importe quelle autre personne.

126. — Une question s'est posée cependant : doit-on entendre par « valeur du terrain » le prix qu'en retirera

le vendeur ou faut-il ajouter à ce prix les frais que l'achat coûtera à l'acheteur ?

Bury cite, à cette occasion, un jugement du tribunal de Mons qui semble donner à la question une solution rationnelle ; ce jugement daté du 19 janvier 1861 est ainsi conçu :

« Attendu que la valeur d'une propriété immobilière, quand on veut la traduire en une somme d'argent, varie suivant qu'on se place au point de vue du propriétaire qui cherche à s'en défaire ou à celui de la personne qui se présente pour faire l'acquisition, en ce sens que celle-ci est obligée d'ajouter au prix que veut en obtenir celui-là le coût de son titre qui est ordinairement de dix pour cent en sus du prix ; — Attendu que, pour calculer en argent quelle est la valeur de la propriété d'un immeuble pour celui qui la détient et qu'on en prive malgré lui, on ne peut admettre comme représentant cette valeur que la somme que serait tenu de déboursier celui qui voudrait acquérir cette même propriété ; c'est-à-dire qu'on doit majorer de dix pour cent le prix proprement dit ou la valeur vénale de cet immeuble ; — Attendu que cette assimilation de positions se justifie par la considération que le propriétaire, qu'on dépossède de force de son immeuble, n'en reçoit l'équivalent ou la valeur en espèces que si la somme qui lui est remise à ce titre lui permet d'acquérir une propriété de même nature et de même importance » (1).

Nous retrouvons la même solution dans un arrêt de la Cour de Liège :

« Lorsque le propriétaire de la surface d'un terrain

1. Bury, tome I, n° 543.

occupé par les travaux d'une mine en exige l'acquisition en vertu de l'article 44 de la loi du 21 avril 1810, il est fondé à réclamer non seulement le double de la valeur vénale de l'immeuble, mais aussi les frais d'acquisition dits frais de remploi qui font partie intégrante de son prix entier» (1).

Il faut avouer cependant que cette solution n'est pas unanimement admise et la Cour de Bruxelles a jugé la question en sens contraire le 18 juin 1845 (2).

127. — Cependant, si le terrain dont il s'agit est productif de fruits, les intérêts du prix sont dûs, en plus de la double valeur du sol et à partir de la dépossession : le concessionnaire ne peut pas s'exonérer de ce paiement des intérêts, en prétextant que le propriétaire se trouve suffisamment indemnisé par le paiement d'une somme égale au double de la valeur du terrain ; la question a été résolue en ce sens dans un arrêt de la Cour de cassation en date du 8 août 1839 (3).

De plus indépendamment de toute question de fruits, l'explorateur doit payer les intérêts du prix d'achat dès qu'il ne verse plus l'indemnité égale au double du revenu du terrain occupé.

128. — A quel moment se place-t-on pour évaluer la valeur de terrain ?

Le paragraphe 5 de l'article 43 (Loi du 27 juillet 1880) s'exprime ainsi : « Le terrain à acquérir ainsi sera tou-

1. Liège, 4 mai 1895 (D. P. 97. 2. 334).

2. *Jurisprudence de la Cour de Bruxelles* (1845, tome II, page 266).

3. Af. Dulac c. Saphy (Cité au *Répertoire Dalloz*, v^o *Mines* n^o 576 en note).

jours estimé au double de la valeur qu'il avait avant l'occupation ».

La valeur du terrain est évaluée par le juge au début de l'occupation et c'est cette évaluation qui sert de base pour la fixation du prix, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des sommes qui auraient pu être payées antérieurement pour ce même terrain. La Cour de cassation en a ainsi décidé le 26 novembre 1902 :

« Il appartient aux juges du fait de constater souverainement, d'après les éléments du débat, que les terrains, quoique dépréciés par suite de causes antérieures à leur occupation par une compagnie minière, conservaient, lorsque celle-ci en a pris possession une valeur déterminée et, en doublant ce chiffre pour la fixation de l'indemnité due au propriétaire des terrains occupés, les juges font une juste application de la loi sur les mines. Dans ce cas, les dommages-intérêts précédemment obtenus pour la dépréciation résultant de l'exploitation ne doivent pas être considérés comme des à-compte devant être déduits soit du prix intégral du terrain avant le doublement, soit de la somme obtenue par ce doublement » (1).

La rédaction nouvelle de l'article 43 a mis fin à une controverse qui se produisait sous le régime de la loi de 1810. Celle-ci en effet, fixait le prix au double de la valeur qu'avait le terrain avant *l'exploitation de la mine*.

La plupart des auteurs admettaient que, pour évaluer le terrain, ce n'était pas au moment où avait commencé l'exploitation de la mine qu'il fallait se placer, mais bien au jour où s'était produit le dommage rendant obligatoire

1. S. 1903. 1. 83.

pour le concessionnaire l'achat du terrain. Par contre, certains arrêts décidaient que, si le propriétaire ne forçait le concessionnaire à lui acheter son terrain qu'après un certain temps pendant lequel il avait préféré le revenu double, il fallait, pour estimer le terrain, se placer au jour de l'option ou de l'expertise (Lyon, 14 mars 1877 (1) ; Tribunal civil de Saint-Etienne, 6 juin 1878 (2)).

Depuis 1880, la controverse n'est plus possible, la formule employée par la loi étant parfaitement nette : c'est l'occupation qui fixe le moment où le prix est évalué et, comme nous l'avons vu plus haut, c'est ce même fait qui marque le point de départ du cours des intérêts du prix d'un terrain productif de fruits. Il n'y a donc pas lieu de faire intervenir la plus ou moins-value produite par les travaux, ainsi qu'on avait pu se le demander avant la loi du 27 juillet 1880. Nous pouvons citer en ce sens un jugement du tribunal de Béthune, en date du 7 juillet 1908 :

« Attendu que, d'après la loi du 27 juillet 1880 modifiant celle de 1810, le terrain, en pareille matière, doit être estimé au double de la valeur qu'il avait avant l'occupation, c'est-à-dire à l'époque où allaient commencer les actes préliminaires de cette occupation... » (3).

Un arrêt de la Cour de Douai, en date du 5 janvier 1903, affirme très nettement la même solution :

« Attendu que..., les premiers juges ont méconnu l'interprétation exacte à donner à l'article 43 de la loi préci-

1. Af. Compagnie de Montieux (D. P. 79. 2. 5).

2. Af. de l'Hermuzière c. Compagnie du Montcel-Ricamarie (Cité par Bréchignac, n° 382).

3. Inédit. — Affaire : Mines de B. c. P.

tée (L. 27 juillet 1880) ; qu'ils ont, en effet, pris en considération des ventes postérieures aux actes préliminaires d'occupation accomplis par la Société des mines de Liévin, ventes consenties dans un but de spéculation ou de commerce qui donnait aux terrains ainsi acquis une valeur de convenue tout à fait exceptionnelle... » (1).

Dans un autre arrêt, daté du 4 août 1894, cette même Cour avait été plus explicite :

« Attendu qu'en prescrivant que le terrain sera estimé au double de la valeur qu'il avait avant l'occupation, le législateur n'a pas entendu dire que les magistrats devront se placer à la date exacte de l'occupation matérielle et effective ou à la date de l'arrêté d'autorisation ; qu'ils doivent incontestablement se reporter à l'époque à laquelle ont commencé les actes préliminaires à cette occupation et ayant pour but de la préparer ; qu'ils ne sauraient par suite tenir compte de la plus-value que ces actes préparatoires ont pu donner à l'immeuble ; qu'il serait contraire à toute équité et à toute justice de faire entrer cette plus-value en ligne de compte ainsi que le soutiennent les époux Brimont ; que cette prétention n'est fondée sur aucune disposition de la loi, qu'elle est même repoussée par la saine interprétation de son texte ; — Attendu que les premiers juges, en se plaçant pour évaluer le terrain litigieux à l'époque où allaient commencer les travaux d'occupation, se sont conformés aux prescriptions de l'article 43... ; qu'ils n'étaient donc pas tenus de se placer à la date exacte de l'autorisation préfectorale » (2).

1. *Jurisprudence de la Cour d'appel de Douai*, t. LX, année 1903, page 110 (Af. : Mines de Liévin c. Leroy-Defernez).

2. *Jurisprudence de la Cour d'appel de Douai*, t. LI, année

129. — Cette solution paraît certaine en ce qui concerne la plus-value provenant des travaux, mais Bréchignac ne partage pas notre manière de voir relativement à la plus-value dont, en dehors de tout travail, les terrains voisins ont bénéficié pendant que le propriétaire du terrain occupé se contentait de toucher une indemnité égale au double du produit net : « Si, dit-il, on devait prendre à la lettre les nouvelles expressions « avant l'occupation », il faudrait dire encore que c'est au moment de la prise de possession des terrains que la valeur de ces terrains doit être estimée et que, par conséquent, on ne doit tenir aucun compte des plus-values postérieures. Le propriétaire n'est jamais forcé de vendre, il peut se contenter pendant un long temps du revenu au double ; or, tant qu'il conserve sa propriété, il ne peut pas, par le fait de la mine, voir sa condition rendue moins avantageuse que celle de ses voisins et il doit bénéficier comme eux de la plus-value que son terrain acquiert avec le temps ; le tout jusqu'au jour où il se décidera à exiger l'achat au double. C'est donc au moment précis de la demande d'achat qu'il faut se placer pour évaluer les terrains » (1).

130. — Il peut cependant se présenter une difficulté si le propriétaire, après s'être contenté pendant un certain temps d'une redevance annuelle, vient à changer d'avis et à exiger l'achat : le prix devra-t-il alors être calculé d'après la valeur du terrain au moment de l'op-

1894, page 305 (Af. Epoux Brimont c. Compagnie houillère de Liévin).

1. Bréchignac, n° 382.

tion ou d'après celle qu'il avait au commencement de l'occupation, c'est-à-dire être égale au prix de la première indemnité touchée ? Il semble que le plus sage soit d'appliquer strictement le texte qui parle de la valeur « avant l'occupation » (En ce sens : Féraud-Giraud, t. II, n° 588).

131. — La vente doit-elle être transcrite ? Oui : il y a là un acte translatif de propriété que rien n'affranchit des règles de la loi du 23 mars 1855 : c'est donc d'après les principes posés par cette loi que sont régis les rapports entre le concessionnaire et les tiers.

132. — Sur quel taux sont payés les droits d'enregistrement ? Devra-t-on tenir compte de la double valeur vénale réellement payée ?

La Cour de cassation a décidé (1) qu'on doit se baser sur le prix versé, sans avoir à s'occuper des motifs pour lesquels le prix a été majoré : il y a là une question dans laquelle l'Administration ne doit pas s'immiscer.

Bury n'est pas de cet avis et il cite à l'appui de son opinion un jugement du tribunal civil de Mons, en date du 11 décembre 1858 :

« Attendu qu'aux termes de l'article 4 de la loi du 22 frimaire an VII, le droit proportionnel établi par l'article 69 de la même loi pour les ventes d'immeubles est assis sur les valeurs ; — Attendu qu'il résulte des articles 15 et 17 de ladite loi que cette valeur se détermine, pour les ventes, soit par le prix estimé dans l'acte, en y ajoutant toutes les charges en capitaux, soit par une expertise, dans les cas où le prix énoncé dans l'acte paraîtrait inférieur à la

1. 18 février 1879. Af. Enregistrement c. Mines d'Anzin (D. P. 79. 1. 453).

valeur vénale des biens vendus, par comparaison avec les biens voisins de même nature ; — Attendu que les dernières expressions démontrent que le législateur de l'an VII n'a voulu frapper du droit proportionnel de quatre pour cent que la valeur simple des immeubles vendus, alors même que la vente aurait lieu à la double valeur ; qu'il doit d'autant plus en être ainsi à l'égard des ventes faites sur le pied de l'article 44 de la loi du 21 avril 1810 que cet article lui-même ne considère comme formant le prix de l'aliénation que la valeur simple..... » (1).

Il semble que cette solution ne doive pas être admise et que, en cette matière, la Cour de cassation ait bien jugé. Les droits d'enregistrement sont perçus d'après la valeur et, pour les transmissions d'immeubles à titre onéreux, celle-ci est fixée par le prix exprimé. Or, dans le cas qui nous occupe, le prix exprimé est égal à la double valeur du terrain. Certains auteurs, il est vrai, ont prétendu que cette double valeur devait se diviser en deux portions : 1^o Portion représentant exactement la valeur du terrain ; 2^o Portion complémentaire représentant en quelque sorte une indemnité de dépossession, ayant un caractère mobilier et sur laquelle l'Enregistrement ne doit pas percevoir le droit proportionnel.

Rien dans le texte de la loi de 1810, ni dans son esprit, ne permet d'opérer une pareille décomposition du prix que l'occupant doit verser au propriétaire du sol : le législateur a bien eu pour but d'indemniser ce propriétaire, obligé par le fait de l'exploitation de renoncer à son droit, et c'est pourquoi il a prescrit que le terrain

1. Bury, tome I, n^o 523.

serait acheté à un prix supérieur à celui qu'il aurait atteint en toute autre circonstance; mais que le prix effectivement dû soit fixé par les parties à l'amiable ou par le législateur, il sera toujours considéré comme l'équivalent de la propriété cédée. L'élévation du prix de cession d'un objet quelconque, quelle qu'en soit d'ailleurs la cause et la quotité, n'a jamais pour effet de modifier la nature de ce prix et de le décomposer en deux parties ayant des caractères différents : il n'y a aucune bonne raison pour admettre une solution contraire en matière de mines et cela dans le silence des lois spéciales régissant cette matière. Supposons, du reste, que, avant toute réquisition du propriétaire, les parties s'entendent pour la vente amiable du terrain et que le prix convenu soit précisément égal à la double valeur de ce terrain, on ne songerait nullement à admettre une division du prix en deux éléments distincts : pourquoi donc en décider autrement quand la vente est faite sur réquisition du propriétaire ?

Par conséquent, nous sommes amenés à conclure que la double valeur représente exclusivement et entièrement le prix d'une vente immobilière et le fisc peut à bon droit le considérer en totalité comme tel.

D'ailleurs la jurisprudence belge n'a pas persisté dans sa manière de voir et notre solution a été admise le 2 mai 1879 par le tribunal de Mons et le 14 avril 1880 par la Cour de cassation belge.

133. — Quels sont les effets de la vente ? Il n'y a rien de spécial à signaler sur cette question : le terrain devient la propriété du concessionnaire, qui peut dès lors en disposer à sa fantaisie, le propriétaire ayant cédé

tous ses droits. De plus, vis-à-vis des tiers, l'acquéreur de la parcelle occupée se trouve exactement dans la même situation que n'importe quel acquéreur.

134. — Nous venons d'examiner quels sont les droits du propriétaire du sol vis-à-vis d'un explorateur dûment autorisé et nous avons vu qu'ils varient suivant que l'explorateur occupe les terrains temporairement ou définitivement. Cherchons maintenant contre qui ce propriétaire exercera son droit.

La logique veut que la demande en réparation du dommage soit formée contre celui qui l'a causé. Mais il peut arriver que l'explorateur, cause du dommage, se soit effacé soit en cédant son droit à un nouvel explorateur dûment autorisé lui aussi, soit en le transmettant à un concessionnaire définitif de la mine. Dans ces deux cas, on peut se demander si ce n'est pas contre le remplaçant que doit agir le propriétaire lésé.

Tout d'abord, la question ne se pose pas si le nouveau titulaire n'a acquis son droit que sous la condition d'endosser la responsabilité de son auteur : il est évident que, en pareil cas, c'est contre le titulaire actuel que l'action sera dirigée.

Il semble que la solution doive encore être la même si le nouveau concessionnaire a tiré un profit des travaux exécutés par le précédent : il sera alors tenu d'indemniser le propriétaire lésé jusqu'à concurrence des bénéfices retirés par lui.

Enfin, dans le cas où la responsabilité des dommages n'a pas été transmise dans l'acte de cession et où le nouveau concessionnaire n'a pas bénéficié des travaux qui ont lésé le propriétaire du sol, nous croyons que la res-

ponsabilité de l'explorateur primitif doit être maintenue à l'exclusion de celle du nouveau titulaire. C'est là une simple application du principe énoncé plus haut : c'est l'auteur du préjudice qui doit le réparer.

CHAPITRE VII

L'OCCUPANT DOIT RÉPARATION DES DÉGRADATIONS CAUSÉES PAR SES TRAVAUX

135. — Généralités.

§ 1. — *Dégradations accidentelles.*

136. — L'indemnité au double ne comprend que la gêne causée par l'occupation.

137. — Opinion contraire admise par un jugement.

138. — L'indemnité due pour dommages doit être calculée au simple.

139. — Cas où le fermier a droit à une indemnité pour dommages.

140. — Si le terrain occupé est grevé de servitude, le propriétaire du fonds dominant a droit à une indemnité spéciale qui est calculée au simple.

141. — L'indemnité pour dommages est due qu'il s'agisse ou non du terrain matériellement occupé. Controverse.

142. — La jurisprudence admet que le fait seul de l'occupation engage la responsabilité de l'occupant. Critique de cette jurisprudence.

143. — La jurisprudence admet cependant que l'occupant peut s'exonérer de cette responsabilité provenant de son fait seul.

§ 2. — *Dépréciation de la surface non occupée.*

144. — Le propriétaire a droit à une indemnité pour dépréciation de la surface non occupée.
145. — Discussion d'un arrêt admettant la solution contraire.
146. — L'examen des travaux préparatoires condamne cette dernière opinion.
147. — Si l'occupation donne lieu simplement au paiement d'une somme annuelle, la Cour de cassation admet que l'indemnité de dépréciation doit être également annuelle et temporaire.
148. — Cette opinion est trop absolue.
149. — L'occupant est responsable seulement de la dépréciation occasionnée directement par son occupation.

135. — Nous avons vu que l'occupation par elle-même donne au propriétaire le droit d'exiger une indemnité égale au double du produit net annuel du terrain ou de sa valeur : mais ce n'est pas tout et la responsabilité de l'occupant peut encore se trouver engagée par suite des dégradations accidentelles occasionnées par les travaux de recherches ou de la dépréciation de la surface non occupée. Nous allons examiner maintenant la question de savoir si le propriétaire du sol aura droit alors à une indemnité supplémentaire, en plus de celle que l'occupation lui permet d'exiger.

§ 1. — *Dégradations accidentelles.*

136. — L'article 43 nouveau se termine par un paragraphe ainsi conçu : « Les dispositions des paragraphes 2 et 3, relatives au mode de calcul de l'indemnité due au

cas d'occupation ou d'acquisition des terrains, ne sont pas applicables aux autres dommages causés à la propriété par les travaux de recherches ou d'exploitation ; la réparation de ces dommages reste soumise au droit commun ».

Cela signifie que l'indemnité égale à la double valeur n'est que la compensation de la gêne causée au propriétaire du sol par l'occupation, indépendamment de tout autre dommage.

137. — Un jugement du tribunal de Béthune, en date du 31 août 1881, semble cependant ne pas admettre cette manière de voir. Il s'agit du procès intenté par une compagnie de mines à un certain nombre de propriétaires, mais ceux-ci réclament, entre autres choses, une indemnité spéciale parce que la compagnie a exploité à tort des carrières dans les terrains occupés ; le tribunal rejette leur prétention et justifie sa décision en ces termes :

« Attendu qu'à tort les défendeurs soutiennent qu'il leur est dû, en dehors du double produit net ou de la double valeur de leurs terrains, une indemnité distincte à raison du préjudice résultant pour eux des fouilles pratiquées par la compagnie et de la perte du bénéfice qu'ils auraient pu réaliser s'ils les avaient faites eux-mêmes ; qu'en effet, la législation a déterminé, d'une manière fixe et pour tous les cas quels qu'ils fussent, la règle d'après laquelle seraient fixées les indemnités dues au propriétaire de la surface, soit pour occupation temporaire, soit pour prise de possession définitive ; que tel a été le but des articles 43 et 44 de la loi du 21 avril 1810 qui élèvent l'indemnité, par une sorte de forfait, au double de la valeur vénale ou

du produit, tout en permettant au propriétaire d'exiger l'achat dans les mêmes conditions de la totalité du terrain qui aurait été trop endommagé (1) ».

Contrairement à ce jugement, nous croyons que les dommages causés par l'occupation doivent être réparés (en ce sens : Féraud-Giraud tome II, n° 572).

Cette opinion se retrouve dans un arrêt de la Cour de Poitiers daté du 12 décembre 1894 :

« Les articles 43 et 44 de la loi du 21 avril 1810, qui règlent les indemnités de dépossession dues au propriétaire de la surface pour l'occupation de son terrain par le concessionnaire de la mine, indemnité calculée au double du produit net du terrain endommagé ou au double de la valeur de ce terrain, suivant la durée de l'occupation, établissent un véritable forfait pour le règlement de l'indemnité. Il ne saurait y avoir, pendant la durée de l'exploitation, matière à une indemnité autre que celle prévue par les articles 43 et 44, qu'autant qu'un préjudice résultant d'une cause étrangère à l'occupation, telle que la suppression des eaux d'une source, l'altération des eaux d'un ruisseau, le déversement des eaux nuisibles et corrompues, ou la destruction de bâtiments ou objets appartenant au propriétaire de la surface viendrait à se produire. Par suite lorsque le concessionnaire de la mine et le propriétaire de la surface sont convenus d'un loyer annuel en représentation de l'indemnité due pour l'occupation du sol appartenant au propriétaire de la surface, celui-ci ne saurait demander en outre l'allocation d'une indemnité spéciale, en se fondant

1. Inédit : Affaire Compagnie des mines de Vicoigne c. L. et autres.

uniquement sur la dépréciation que le sol aurait subi du fait de l'occupation (1) ».

138. — L'indemnité due en pareil cas sera calculée au simple (En ce sens : Bury, tome I, n° 541, Aguillon, tome I, n° 383) : elle devra comprendre la perte subie par le propriétaire et le gain dont il a été privé. La valeur du préjudice doit être appréciée au moment où s'est produit le fait dommageable. De plus elle n'est due que pour un dommage actuel et certain : la jurisprudence admet pourtant qu'elle peut être allouée dès que, sans être actuel, le préjudice est inévitable (2).

139. — Elle sera, en principe, versée au propriétaire : il y a cependant, sous ce rapport, un cas particulier à envisager, c'est celui où les dommages portent sur un terrain donné en location. Il est évident que, en cette occurrence, le fermier peut avoir droit, de son côté, à une indemnité, par exemple pour le préjudice que causera au reste de l'exploitation la suppression du terrain occupé, sous la réserve toutefois que ce préjudice soit distinct de celui qu'a subi le propriétaire et pour lequel l'exploitant a déjà dû indemniser ce dernier. En somme, le fermier ne sera appelé à recevoir un dédommagement que « s'il subit un préjudice direct, matériel et immédiat, du fait de l'occupation, préjudice pour lequel le propriétaire aurait droit lui-même à une indemnité à titre de dommage s'il s'agissait d'un faire valoir au lieu d'une location » (3). En n'admettant pas

1. D. P. 95. 2. 447.

2. Cour de cassation, 15 mai 1861 (D. P. 61. 1. 329).

3. Aguillon, tome I, n° 365 a.

cette manière de voir, on aboutirait à une solution injuste, clairement exprimée, dans le même jugement du tribunal de Béthune :

« Il est évident, en effet, qu'en donnant, comme le demandent les défendeurs et les intervenants, au propriétaire le double du produit net, puis au locataire le double de son profit net, on ajouterait au texte de la loi et on élèverait au quadruple, quand il y a un fermier, ce qui est fixé au double, au regard du propriétaire cultivant par lui-même » (1).

140. — Une situation du même genre peut se présenter quand le terrain occupé était grevé de servitude : le propriétaire du fonds dominant a droit à une indemnité qui ne fait pas double emploi avec l'indemnité payée au propriétaire du terrain occupé. Cette dernière, en effet, se calcule d'après le produit net où la valeur vénale de la propriété telle qu'elle existe entre les mains de son propriétaire, par conséquent, dans le cas qui nous occupe, démembrée : le propriétaire ne recevra qu'une somme diminuée à raison de ce démembrement. Mais quel est le taux de l'indemnité à laquelle a droit le propriétaire du fonds dominant ?

De l'article 43 il faut conclure qu'il peut exiger seulement la simple valeur et non le double, ainsi qu'on pourrait être amené à en décider si on le considère comme propriétaire du démembrement de propriété en vertu duquel le propriétaire du fonds occupé a vu son indemnité diminuée. En effet, lorsque l'indemnité est fixée au double, on l'apprécie d'après le produit net du bien

1. Inédit. — Aff. Mines de Vicoigne c. L. et autres.

occupé : or on ne peut pas dire qu'une servitude donne de produit, elle ne fait qu'augmenter la valeur du fonds dominant par les services qu'elle rend. Le titulaire de la servitude ne pourra que demander au concessionnaire des dommages-intérêts dont le chiffre variera avec la durée de l'occupation ou une indemnité définitive pour compenser la perte résultant de la disparition de son droit, si l'occupant est mis en demeure d'acquérir le fonds grevé.

141. — Mais il peut y avoir controverse sur cette question de la réparation des dommages causés par les travaux et deux solutions sont possibles :

Première solution. — Le propriétaire a droit à une indemnité supplémentaire pour tous les dégâts causés par l'occupant à un fonds lui appartenant, que ce soit ou non le fonds régulièrement occupé (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 611, Aguillon, tome I, n° 387). Cette solution semble rationnelle et conforme à l'esprit de la loi qui ne fait aucune distinction entre les terrains endommagés. D'ailleurs, elle paraît, à diverses reprises, dans les arrêts de la Cour de cassation et des Cours d'appel. En continuant dans cette voie (nous pouvons dès maintenant en faire la remarque au passage), on sera conduit à admettre que, pour la période postérieure à la concession, tout dommage provenant du fait du concessionnaire donne lieu à indemnité, que le terrain endommagé soit ou non situé à l'intérieur du périmètre de la concession.

Deuxième solution. — Le propriétaire a droit à une indemnité spéciale, mais seulement pour les dégâts aux terrains *non* occupés (En ce sens : Bury, tome I, n° 540).

Par contre, en ce qui concerne les terrains occupés, le propriétaire n'aura droit à une indemnité supplémentaire que s'il se contente d'exiger l'indemnité de non jouissance : il ne pourra pas en réclamer si, usant de son droit, il exige l'achat du terrain ; en pareil cas, l'indemnité payée comprend la valeur du terrain et, en même temps, la réparation des dégradations faites.

142. — Une autre controverse se produit. D'après les uns, l'occupant doit bien réparer les dommages causés, mais seulement s'il y a faute de sa part : c'est l'application du droit commun en vertu duquel le fait seul ne suffit pas pour engager la responsabilité. D'après les autres, l'occupant est responsable de tous les dommages qui proviennent de son fait, sans qu'il y ait lieu de se préoccuper s'il y a ou non faute de sa part.

Ce deuxième système a le grave défaut d'être en dehors de la loi qui ne dit rien de semblable : cependant la Cour de cassation l'a admis à diverses reprises ; un arrêt du 16 novembre 1852, entre autres, l'exprime nettement :

« Attendu que la circonstance que les travaux de la mine avaient été faits suivant les règles de l'art ne saurait affranchir la compagnie des mines de la responsabilité par elle encourue ; que cette responsabilité existe par cela seul qu'un dommage a été éprouvé et que ce dommage est la conséquence des travaux..... » (1).

Et un autre arrêt du 3 février 1857 confirme la même solution en ces termes :

« Le dommage causé à la propriété doit donner lieu à une réparation que la juridiction ordinaire doit apprécier,

1. Af. Mines de la Loire (D. P. 53. 1. 189).

sans qu'il soit besoin de s'adresser préalablement à la juridiction administrative pour savoir si le concessionnaire a suivi avec plus ou moins de fidélité les instructions à lui données par l'Administration ou s'il s'est conformé aux précautions générales à prendre lors d'une exploitation de mines » (1).

Et pour justifier ce traitement spécial qu'elle inflige à l'occupant en lui faisant supporter une responsabilité beaucoup plus considérable que celle qui incombe à deux propriétaires voisins, la Cour de cassation dit :

« La constitution artificielle des deux propriétés distinctes, de la superficie et du tréfonds, établit entre l'une et l'autre des rapports nécessaires très différents de ceux qui existent entre deux héritages situés l'un à côté de l'autre et dès lors aussi des obligations réciproques dont la loi de 1810 a dû tenir et a tenu compte. Du rapprochement des articles 6, 10, 11, 15, 43 de la dite loi il résulte que le propriétaire a entendu protéger la propriété de la surface contre les entreprises du concessionnaire de la mine » (2).

Cette thèse peut être équitable, mais on est obligé d'avouer, comme nous le disons plus haut, qu'il y a là une interprétation de la loi, celle-ci ne disant rien de semblable (En ce sens : Aguillon, tome I, n° 382).

143. — La jurisprudence tempère la rigueur de son système en permettant au concessionnaire de s'exonérer licitement de sa responsabilité par une convention avec

1. D. P. 57. 1. 193 (Af. Coste-Clavel).

2. 8 juin 1869. Af. Houillères de Robiac et Bessèges (D. P. 70. 1. 147).

le propriétaire, toutes les fois que le dommage résulte d'une exploitation faite régulièrement et sans faute. Elle a admis en outre que, quand une convention de ce genre a été passée, l'exonération peut être invoquée même contre les ayants-cause du propriétaire qui l'a conclue, car il n'a pu transmettre plus de droits qu'il n'en avait. D'autre part, lorsque le concessionnaire contractant a été remplacé par un autre, ce dernier peut se prévaloir du contrat même vis-à-vis des superficiaires actuels, quels qu'ils soient. Il faut donc admettre que l'on est en présence d'un droit qui s'exerce entre la mine et le sol, abstraction faite de leurs détenteurs actuels, c'est-à-dire d'une servitude.

§ 2. — *Dépréciation de la surface non occupée.*

144. — Il arrive fréquemment que l'occupation cause au propriétaire du sol un préjudice, en amenant directement ou indirectement une dépréciation de la surface voisine non occupée : on peut se demander si, en pareil cas, le propriétaire a droit à une indemnité spéciale pour cette dépréciation.

Il semble qu'on doive résoudre la question affirmativement : l'indemnité au double qui est due par le concessionnaire comprend tout ce qui peut être dû concernant la surface occupée, mais elle ne s'applique nullement au terrain voisin. Donc, en ce qui concerne la surface dépréciée sans avoir été elle-même occupée, il y a lieu d'appliquer les principes généraux du droit : le propriétaire a subi un préjudice et il doit lui en être tenu

compte en vertu de l'article 1382 du Code civil (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 609).

145. — La jurisprudence paraît fixée en ce sens et divers arrêts ont admis ce principe : il n'y a cependant pas unanimité dans la jurisprudence et la doctrine ; il a même été jugé que l'indemnité du double du produit net ou de la valeur du terrain constitue un véritable forfait et que c'est le seul dédommagement auquel a droit le propriétaire, alors même que la partie restante de son terrain aurait subi une dépréciation. Cet arrêt s'exprime en ces termes :

« il est hors de doute que le législateur, en élevant l'indemnité au double de la valeur vénale ou du produit a pris en considération la dépréciation que l'occupation, même temporaire, d'une parcelle pourrait faire éprouver au surplus du domaine et c'est précisément ce genre de préjudice, toujours très difficile à apprécier, que le législateur a entendu régler à forfait » (1).

Cette affirmation est des plus discutables et Bury l'apprécie ainsi : « L'arrêt de la Cour de Dijon prête à la loi de 1810 des intentions qu'elle n'a pas eues ; à l'entendre le législateur a porté au double le produit ou la valeur du terrain empris précisément pour régler tous les chefs de dommage que l'emprise pouvait causer et spécialement le chef de la dépréciation que le surplus du domaine peut avoir à subir. Mais on cherche en vain, dans les travaux préparatoires, la moindre trace de cette volonté-là ; on y trouve, au contraire, la preuve que le législateur a fixé au double le produit annuel ou le prix du terrain

1. Dijon, 29 mars 1854, Af. Chagot (D. P. 54. 2. 143).

occupé, soit pour se conformer à un ancien usage, soit pour faire payer aux concessions de mines la servitude dont on grevait la surface à leur profit exclusif, soit enfin pour protéger la plus ancienne et la plus précieuse des propriétés contre les abus du droit d'occupation. Le forfait absolu affirmé par la Cour de Dijon est donc une assertion toute gratuite et qui ne repose absolument sur rien » (1) (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 606). D'ailleurs, cette Cour n'a pas persisté dans sa jurisprudence.

En somme, les articles 43 et 44 ont eu seulement pour but d'établir que le taux de l'indemnité est basé sur le double de la valeur et, sans eux, on n'aurait jamais accordé au propriétaire intéressé que la valeur simple : le législateur n'a nullement songé à établir un forfait comprenant toutes les causes permettant au propriétaire d'exiger une indemnité.

La Cour de cassation a d'ailleurs adopté la solution contraire à celle admise par la Cour de Dijon et un arrêt du 14 juillet 1875 s'exprime ainsi :

« Attendu que les articles 43 et 44 de la loi du 21 avril 1810 n'ont en vue que le règlement des indemnités dues par les propriétaires de mines pour la privation de jouissance ou l'occupation du terrain sur lequel ils ont établi leurs travaux ; que ces dispositions exceptionnelles ne dérogent pas aux principes généraux aux termes desquels les propriétaires de la mine sont tenus de réparer tous autres préjudices et spécialement la dépréciation de valeur et la diminution de jouissance que l'établissement et l'exploitation

1. Bury, tome I, n° 537.

de la mine causent au propriétaire de la surface » (1).

En dépit de cette décision bien nette, certains tribunaux jugent encore en sens contraire. Le 7 juillet 1908, par exemple, le tribunal de Béthune a rendu le jugement suivant :

« Attendu... qu'il ressort de la jurisprudence et notamment de celle de la Cour d'appel de Douai que le règlement au double de l'indemnité due par la mine au propriétaire du terrain occupé constitue un forfait qui exonère complètement la société concessionnaire des conséquences de la dépossession ; — Que le législateur a compris dans le forfait toutes les causes de dommages accessoires et secondaires, souvent hypothétiques, toujours contestables et difficiles à apprécier ; — Que cela est si vrai qu'en règle générale l'indemnité se proportionne au dommage, qu'en matière d'occupation temporaire, au contraire, elle est portée au double ; — Qu'il s'en suit qu'en payant l'indemnité au double la compagnie minière s'affranchit de toute dépréciation du surplus de l'immeuble ; — Qu'en occupant ces terrains lorsqu'elle y est dûment autorisée, elle exercera une servitude légale, une servitude de passage qui lui appartient et dont elle a le droit d'user, qu'on ne peut à bon droit lui réclamer soit des indemnités supplémentaires pour les excédents non occupés, travaux de culture, ensemcements et intérêts des sommes dues depuis la prise de possession, l'indemnité au double comprenant globalement tous les dommages ou préjudices quelconques que l'occupation peut entraîner pour le propriétaire.... Par ces motifs le tribunal... rejette toute demande d'indemnités de culture supplémen-

1. D. P. 75. 4. 349 (Af. Bally).

taires, d'intérêts ou autres, en outre du forfait légal du double produit net ou de la double valeur » (1).

146. — Cette solution semble ressortir également de l'examen des travaux parlementaires qui ont précédé le vote de la loi de 1880. Au *Journal officiel* du 19 février 1880, on peut voir que M. Bozérian avait proposé un amendement d'après lequel, pour pouvoir réclamer une indemnité spéciale de dépréciation, le propriétaire devrait préalablement renoncer à exiger l'indemnité au double : cet amendement ne fut pas adopté, car on voulut conserver au propriétaire la situation privilégiée qu'il avait en vertu de l'article 44 ancien.

147. — On est maintenant à peu près unanime à trancher la question en ce sens et, en somme, on peut considérer comme établie la possibilité pour le propriétaire de demander une indemnité de dépréciation pour la surface non occupée. Mais comment va être fixé le taux de cette indemnité, quand l'occupation donnera lieu seulement au paiement d'une somme annuelle ? On peut s'arrêter à deux solutions : soit fixer d'une façon globale le montant de l'indemnité due, soit imposer une redevance annuelle et temporaire, comme l'occupation elle-même. La Cour de cassation a admis ce deuxième mode à l'occasion d'une affaire où un propriétaire demandait pour la dépréciation de la partie non occupée de sa propriété une indemnité globale ; la Cour s'exprime en ces termes, le 15 novembre 1869 :

« Si le propriétaire de la surface dans le fonds duquel se trouve une mine peut avoir droit, à raison de l'occupation

1. Inédit. Af. Mines de B. c. P.

autorisée et réglée par l'article 43, à des indemnités autres que celle qui est déterminée par cet article, cette occupation temporaire et variable qui ne serait pas de nature à produire une moins-value proprement dite de l'ensemble de l'immeuble, mais seulement une privation ou une diminution éventuelle de jouissance, ne pourrait, dans tous les cas, donner lieu à une indemnité fixée et définitive, telle que celle qui est réclamée » (1).

L'intéressé réclama alors une indemnité annuelle qui lui fut accordée par l'arrêt du 14 juillet 1875, cité plus haut.

148. — Bury considère comme trop absolue cette décision de 1869, qui n'admet en aucun cas le paiement d'une somme globale et, d'après lui, il faudrait trancher la question d'une manière différente suivant que les travaux auraient un caractère passager ou définitif : il est d'avis, et cela semble assez rationnel, que, si ce caractère est définitif, le propriétaire pourra obtenir, suivant les circonstances, une indemnité globale de dépréciation (2) (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 615).

149. — Bien entendu, l'explorateur ne peut être rendu responsable que des dommages causés directement par son occupation : le tribunal de Saint-Etienne a jugé, par exemple, à diverses reprises, qu'il n'est dû aucune indemnité pour le passage des ouvriers sur les terrains voisins ; l'explorateur n'est pour rien dans cet abus dont il ne tire aucun profit et les ouvriers incriminés ne sont nullement dans l'exercice de leurs fonctions lorsqu'ils tra-

1. D. P. 70, t. 17 (Af. Savary de Lépineray).

2. Bury, t. I, n° 542.

versent un terrain non soumis à l'occupation (1). Cette observation s'applique encore, du reste, cela va sans dire, lorsqu'on se trouve en présence non plus d'un explorateur, mais d'un concessionnaire.

CHAPITRE VIII

QUELQUES OBSERVATIONS CONCERNANT LE PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ

SOMMAIRE

- 150. — Si le permissionnaire n'use pas de sa permission, il doit quand même l'indemnité.
- 151. — Controverse sur cette question.
- 152. — L'indemnité due au cas d'occupation temporaire se prescrit par cinq ans.
- 153. — Le propriétaire n'a pas de privilège pour réclamer le paiement de l'indemnité due.
- 154. — Critique de l'opinion contraire soutenue par Peyret-Lallier.

1. Jugements cités par Bréchigac, n° 386 : 29 janvier 1844 : Jacquemont c. Compagnie de Montaut ; 10 mai 1858 : Penel c. Compagnie des mines de la Loire ; 4 février 1863 : Désiré Loy c. Mines de Beaubrun ; 16 janvier 1866 : Rebaud c. Mines de la Chazotte ; 6 février 1866 : Tezenas c. Mines de la Chazotte ; 17 mars 1866 : Peyret Serre c. Houillères de Saint-Etienne ; 20 juin 1871 : Pagat c. Mines de la Chazotte.

150. — Il peut arriver que le permissionnaire n'use pas de l'autorisation qui lui a été accordée : devra-t-il alors, quand même, payer au propriétaire du sol l'indemnité à laquelle ce dernier aurait eu droit si le terrain avait été réellement occupé ?

A notre avis, le problème doit être résolu par l'affirmative. En effet, le propriétaire dont le terrain est destiné à subir une occupation temporaire en vue de travaux de recherches ne continue pas à assurer la culture de ce terrain : il n'y a donc pas lieu de se préoccuper de savoir si l'occupation a lieu ou non ultérieurement et, alors même qu'elle n'aurait pas lieu, le propriétaire a subi un préjudice dont il doit être indemnisé.

C'est là d'ailleurs la solution logique et l'on peut s'en convaincre en examinant les conséquences auxquelles conduirait la solution contraire. Il est clair que si le propriétaire n'est pas sûr d'être indemnisé, dans tous les cas, du préjudice qu'il subit, il continuera à donner à son terrain la culture primitive : il sera donc amené à faire des frais de labour, d'engrais, de semences, qui devront lui être remboursés ; la situation du permissionnaire se trouvera par suite aggravée si, ce qui est le cas le plus habituel, il profite, dans le délai voulu, de l'autorisation qu'il a reçue. L'intérêt de l'occupant, comme celui du propriétaire, commande donc notre solution.

151. — Il faut remarquer cependant que, sur cette question, les auteurs ne sont pas d'accord. Certains pensent que l'indemnité se justifie seulement si elle doit couvrir un préjudice existant : ceux-ci admettent donc notre solution dans le cas où le propriétaire menacé d'occupation a cessé de cultiver son terrain ; il y a alors

perte pour lui et il doit en être dédommagé même si le permissionnaire renonce à user de son droit ; mais ces auteurs ne nous suivent pas en tous points et leur système conduit à refuser l'indemnité dans les cas où le propriétaire, ayant continué à cultiver, n'a, en fait, subi aucun préjudice matériel : il faut, en somme, pour que le propriétaire ait droit à une indemnité, que la non entreprise des travaux lui cause un dommage indirect, mais sérieux. C'est l'opinion de Féraud-Giraud, d'après lequel « ce sera suivant chaque espèce qu'il y aura lieu de décider si une indemnité est due ou non et quels seront les éléments qui devront la composer, quand elle sera due » (1). D'après ce même auteur, s'il est dû une indemnité en pareil cas, cette indemnité devra être liquidée suivant les règles du droit commun et « dans tous les cas, elle ne pourra pas comprendre des valeurs doubles du préjudice causé, comme on soutient que cela peut avoir lieu lorsqu'il s'agit de réparer le préjudice résultant d'une occupation effective et de dommages matériels ».

D'autres vont plus loin et décident que le droit à l'indemnité s'ouvre, pour le propriétaire du sol, seulement quand les travaux entrepris lui causent directement un préjudice : il n'a donc droit à rien tant que le concessionnaire n'agit pas conformément à l'autorisation qui lui a été accordée ; si le propriétaire, en prévision du préjudice futur, a cessé de cultiver, c'est à ses risques et périls, puisque rien ne l'y obligeait, et il n'est pas juste que le concessionnaire subisse les conséquences d'une abstention qu'il a peut-être ignorée et, dans tous les cas, qu'il

1. Féraud-Giraud, tome I, n° 267.

n'a nullement imposée (En ce sens : Bury, tome I, n° 88),

152. — Pendant quel laps de temps le propriétaire peut-il réclamer le versement de la somme à laquelle il peut prétendre, en vertu de la loi, à titre d'indemnité ?

Si l'occupation est temporaire, il est impossible au propriétaire d'exiger l'achat de son terrain, mais il a droit, pendant toute la durée de cette occupation, à une indemnité de non-jouissance. Cette indemnité constitue un revenu à échéances périodiques : elle rentre donc dans les conditions imposées par l'article 2277 du Code civil et, par suite, elle se prescrit par 5 ans (En ce sens : Bury, tome I, n° 520).

Cette solution doit être admise, que l'indemnité soit due en vertu de la loi elle-même, à défaut de tout accord entre les parties, ou en vertu d'une convention amiable faite par les intéressés, pourvu, bien entendu, que ladite indemnité conserve son caractère de redevances périodiques.

La jurisprudence se prononce en ce sens, ainsi qu'en fait foi un arrêt de la Cour de Lyon, en date du 3 janvier 1857, ainsi conçu :

« Attendu que, d'une part, cette indemnité représentant le prix de l'occupation du sol est un revenu ; que d'autre part elle est payable chaque année, c'est-à-dire à des échéances périodiques ; qu'il importe peu que cette indemnité constitue une créance indéterminée ; que cette indétermination n'en laisse pas moins ouverte l'action en paiement ; que, même au point de vue de l'ordre public, c'est surtout les créances indéterminées dont il importe de hâter la liquidation et le paiement par la perspective d'une prescription imminente ; que dès lors elle tombe évidemment sous le

coup des dispositions de l'article 2277 du Code civil » (1).

153. — Le propriétaire a-t-il un privilège pour assurer le paiement de l'indemnité qui lui est due ?

La loi ne lui accorde nulle part un semblable privilège, c'est donc qu'il n'en existe pas en sa faveur : par conséquent, le superficiaire n'est qu'un simple créancier chirographaire dans ses rapports avec le permissionnaire.

154. — Peyret-Lallier a soutenu cependant que le propriétaire a le privilège établi par l'article 2102 du Code civil pour le prix de ferme des biens ruraux : il considère, en effet, l'occupation d'un terrain comme une *espèce de bail* (2).

Ainsi que nous l'avons vu plus haut, il semble que ce point de départ soit erroné et que l'occupation constitue non un bail, mais une servitude dont l'indemnité est le prix : le propriétaire n'a donc aucun privilège. D'ailleurs les privilèges sont de droit étroit et ne peuvent pas être étendus par analogie : Peyret-Lallier condamne donc lui-même sa solution, puisqu'il considère l'occupation non pas comme un bail, mais comme une *espèce de bail* ; en conséquence, il est impossible de lui attribuer par analogie le privilège de l'article 2102 du Code civil que la loi accorde aux baux seuls (En ce sens : Bury, tome I, n° 518, Féraud-Giraud, tome II, n° 601).

1. *Recueil de Lyon*, 1857, page 400 (Aff. Mandard).

2. Peyret-Lallier, n° 421.

CHAPITRE IX

COMPÉTENCE ET PROCÉDURE EN MATIÈRE D'OCCUPATION

SOMMAIRE

155. — Sommaire du chapitre.

§ 1. — *Règles de compétence.*

156. — La compétence peut être administrative ou judiciaire.

157. — Les tribunaux administratifs sont compétents dans le cas prévu par l'article 46.

158. — Ils sont compétents encore dans les contestations relatives à l'occupation temporaire des terrains.

159. — Les tribunaux judiciaires sont compétents dans les contestations basées sur l'article 44.

160. — Ils sont compétents encore au sujet des indemnités dues pour occupation.

161. — Ils sont compétents en matière d'indemnités dues pour fouilles pratiquées avant toute autorisation. Controverse.

162. — Compétence au cas où l'action est dirigée par l'occupant contre le propriétaire du sol.

163. — Critique d'un ancien arrêté admettant la compétence administrative en matière d'indemnités dues en vertu des articles 43 et 44.

164. — En cette matière, la compétence n'appartient jamais aux juges de paix.

§ 2. — *Règles concernant les preuves.*

165. — Conditions pour qu'un plan puisse être admis comme pièce probante.

166. — Une expertise peut toujours être ordonnée.
167. — L'expertise a lieu d'après les règles ordinaires, sauf l'exception établie par l'article 88.
168. — L'article 88 lie le juge seulement s'il s'agit de questions techniques.
169. — Les règles établies par l'article 87 pour les expertises s'appliquent même devant les conseils de préfecture. Discussion.
169 *bis*. — Mission généralement donnée aux experts.
169 *ter*. — Leurs conclusions ne lient pas le juge.
170. — Les experts doivent être mis à même de remplir leur mission.
171. — Quand il y a expertise, le ministère public doit être entendu.
172. — Toutefois, cela ne veut pas dire qu'il est interdit aux parties de compromettre.
173. — Le juge n'est pas contraint d'ordonner une expertise.

155. — Pour terminer cette première partie de notre travail, il nous reste maintenant à examiner quelques questions de compétence et de procédure qui n'ont pu être étudiées dans les chapitres précédents.

§ 1. — *Règles de compétence.*

156. — En matière d'occupation des terrains de la surface par les concessionnaires de mines, la compétence est tantôt administrative et tantôt judiciaire.

157. — Les tribunaux administratifs sont compétents tout d'abord pour fixer les indemnités dues par les concessionnaires à l'occasion de la recherche des matières

minérales avant la concession. En cette matière, ils sont compétents à l'exclusion des tribunaux judiciaires ; l'article 46 s'exprime ainsi sans faire aucune réserve : « Toutes les questions d'indemnités à payer par les propriétaires de mines, à raison des recherches ou travaux antérieurs à l'acte de concession, seront décidées conformément à l'article 4 de la loi du 28 pluviose an VIII ». Or ce dernier article est consacré à la compétence des conseils de préfecture.

Pourtant cette solution n'est pas unanimement admise et nous avons vu plus haut (page 44) les controverses auxquelles donne lieu ce texte.

158. — Les tribunaux administratifs sont compétents, en second lieu, pour les contestations élevées entre des concessionnaires de mines et les propriétaires de la superficie, à raison de l'occupation temporaire des terrains nécessaires pour les travaux d'exploitation : ils sont compétents, en particulier, pour trancher les questions concernant la nécessité même de cette occupation.

159. — Les tribunaux civils ont qualité pour statuer sur les oppositions aux travaux entrepris en violation des prescriptions de la loi de 1810. Le Conseil d'Etat a décidé, entre autres, que l'opposition, formée par le propriétaire de la surface aux travaux de recherches que les propriétaires d'une mine se proposent de pratiquer et fondée sur ce que le point d'exploration est distant de moins de 50 mètres de l'habitation de l'opposant, doit être portée devant l'autorité judiciaire et non devant l'autorité administrative.

Cette solution est tout à fait rationnelle : l'autorité

judiciaire peut, sans annuler ni critiquer un décret, reconnaître un droit contesté, lorsque ce décret constitue contre la propriété une voie de fait ne rentrant pas dans l'exercice légal des pouvoirs gouvernementaux.

La Cour de Douai a rendu, le 23 juillet 1891, un arrêt en ce sens :

« Attendu que la compétence des tribunaux civils constitue le droit commun en matière immobilière ; — Attendu que les intimés soutiennent qu'à tort la compagnie de Courrières a la prétention d'occuper temporairement leurs propriétés, alors que celles-ci ne se trouvent pas dans les conditions exigées par la loi pour être soumises à cette occupation ; qu'il s'agit donc dans l'instance de faire respecter un droit de propriété avec les attributs qui lui sont reconnus par la loi, d'après les prétentions des intimés ; qu'en conséquence, les tribunaux judiciaires sont seuls compétents pour statuer sur ce litige... » (1).

160. — Ces mêmes tribunaux judiciaires ont encore qualité pour trancher les contestations qui peuvent s'élever au sujet des indemnités dues au propriétaire pour l'occupation. Sur ce point, leur compétence est exclusive, ce dont on ne peut pas douter depuis la loi de 1880.

Enfin ils sont compétents aussi pour traiter la question des indemnités dues à l'occasion de l'occupation ou des dégâts causés par l'explorateur aux terrains de la surface. D'après l'article 43 nouveau, *in fine*, ces contestations restent, en effet, soumises au droit commun.

1. *Jurisprudence de la Cour d'Appel de Douai*, t. XLIX, année 1891, page 242 (Af. Compagnie des mines de Courrières c. Darleux et autres).

161. — Nous n'avons jusqu'ici rencontré aucune difficulté, mais il y a cependant, en cette matière, des questions controversées.

Si des fouilles ont été pratiquées avant toute concession, quelle autorité est compétente pour statuer sur les demandes d'indemnité, formées par le propriétaire du terrain à raison du dommage souffert ? La question est vivement discutée : les auteurs et les arrêts sont loin d'être d'accord. Un premier système admet que l'affaire est du ressort des tribunaux judiciaires : la mine, en effet, n'existe pas légalement avant le décret de concession ; par conséquent, il ne faut voir là qu'une simple question de droit privé : la Cour de cassation a jugé en ce sens par un arrêt du 17 janvier 1835 (1). Un deuxième système considère que les matières extraites ne sont pas la propriété du propriétaire de la surface : avant leur extraction, elles doivent être considérées comme des *res nullius* ; c'est donc l'autorité administrative seule qui peut fixer l'indemnité due : cette solution est celle que le Conseil d'Etat a admise dans un arrêt du 23 novembre 1849 (2).

L'opinion de la Cour de cassation nous semble être la meilleure : il n'y a pas lieu, à notre avis, de s'occuper de savoir si les matières extraites sont ou non des *res nullius* : pour exécuter ses travaux, l'explorateur non autorisé a dû occuper une surface non seulement sur laquelle il n'avait aucun droit, mais même sur laquelle un tiers possédait un droit précis ; pour que l'occupation de cette surface soit possible, la loi exige une autorisation ; donc,

1. *Répertoire* Dalloz, t. XXXI, v^o *Mines*, n^o 569.

2. D. P. 50. 3. 19 (Af. Coulomb).

si cette autorisation fait défaut, il y a simple voie de fait et la compétence appartient aux tribunaux chargés de faire respecter le droit de propriété, c'est-à-dire aux tribunaux judiciaires. Ceci doit être admis d'ailleurs indépendamment de toute extraction de matériaux : il est clair que si, en outre, le délinquant s'est livré à une exploitation irrégulière, il a commis une deuxième contravention et celle-ci sera du ressort des tribunaux administratifs ; mais notre solution ne s'en trouve nullement modifiée, car nous sommes en présence de deux violations de la loi absolument distinctes et soumises à la compétence de deux juridictions différentes.

La question est moins sujette à discussion quand les fouilles ont été pratiquées avec le consentement du propriétaire de la surface. En pareil cas, l'Administration n'est intervenue d'aucune façon : le conflit ne l'intéresse donc pas, il est d'ordre absolument privé et les tribunaux civils seuls sont compétents pour trancher les difficultés auxquelles donnent lieu ces conventions.

162. — Nous venons d'envisager la question de compétence au cas où c'est le propriétaire du sol qui agit contre l'explorateur : la solution sera-t-elle la même dans les conditions inverses, c'est-à-dire quand l'action est dirigée par le concessionnaire contre le propriétaire de la surface ? Il semble que la compétence des tribunaux civils doive être admise, car il n'y a en jeu que des questions d'intérêt privé : mais, bien entendu, cette compétence disparaît quand la contestation a pour but de faire réformer ou modifier des actes de l'autorité administrative relatifs à l'exercice du droit de police qui lui incombe.

163. — Les principes précédents paraissent être admis d'une façon générale depuis la loi de 1880 qui a précisé les choses. Il n'en était pas de même auparavant et un arrêté du ministre des Travaux Publics et du Commerce, en date du 7 octobre 1837, avait même décidé que les conseils de préfecture étaient compétents pour régler les indemnités pouvant être dues à un propriétaire du sol en exécution des articles 43 et 44 de la loi de 1810. Voici d'ailleurs comment le ministre justifiait sa décision : « Considérant que les dispositions des articles 10, 43 et 44 de la loi du 21 avril 1810 sont corrélatives entre elles ; que les indemnités dues aux propriétaires du sol par les explorateurs ou concessionnaires des mines pour travaux de recherches ou d'exploitation et les mises en possession de terrains pour travaux d'art doivent, aux termes de ces dispositions, être faits dans les formes prescrites par le chapitre 11 de la loi du 16 septembre 1807 ; que les modifications apportées à la loi du 16 septembre 1807 par les lois du 8 mars 1810 et du 7 juillet 1833 n'ont pas dessaisi les conseils de préfecture de la connaissance des questions d'indemnités ou d'occupations de terrains en matière de mines que la loi du 21 avril 1810 leur attribue ;... que, par conséquent, la loi du 16 septembre 1807 est restée applicable à tout ce qui concerne les règlements d'indemnités dues par les explorateurs ou concessionnaires de mines, aux propriétaires sur les terrains desquels ils portent leurs travaux et les occupations de ces terrains par les concessionnaires.... » (Cité au *Répertoire Dalloz*. V^o Mines, n^o 578). Cet arrêté reposait sur une interprétation erronée de la loi du 21 avril 1810 : celle-ci renvoie à la loi de 1807, en ce qui concerne le

mode d'évaluation des indemnités dues, mais elle n'a nullement pour but de soumettre les parties à la juridiction des conseils de préfecture : quand le législateur entend donner compétence aux conseils de préfecture, il le dit franchement ; or nous ne trouvons rien de semblable dans les articles de la loi de 1810 visés par cet arrêté. La loi de 1880 a d'ailleurs mis les choses au point en admettant d'une façon précise la compétence judiciaire.

164. — Voyons maintenant, quand la compétence est judiciaire, quels sont les tribunaux auxquels elle doit être attribuée. En cette matière la loi du 28 juillet 1791 s'exprimait en ces termes, dans son article 27 : « Toutes contestations relatives aux mines, demandes en règlement d'indemnité..... seront portées par devant les juges de paix ou les tribunaux de district, suivant l'ordre de compétence et d'après les formalités prescrites par les décrets sur l'ordre judiciaire ».

La loi de 1880 qui a nettement admis la compétence judiciaire ne mentionne pas les juges de paix. Il semble donc en résulter qu'elle a voulu attribuer une compétence exclusive aux tribunaux de première instance. Cette solution a d'ailleurs été admise par la Cour de cassation : un arrêt du 14 janvier 1857 (1), en effet, a décidé que, en aucun cas, les affaires ne pourront être déferés aux juges de paix, même pour dégâts aux champs.

L'action ainsi portée devant les tribunaux judiciaires est une action personnelle mobilière. La question n'est pas sans intérêt, lorsque cette action appartient à une femme mariée. En particulier, si le titulaire de l'action

1. D. P. 57. 1. 154 (Af. Mines d'Anzin).

est une personne mariée sous le régime de la communauté, c'est le mari seul qui a le droit de toucher les indemnités dues et d'en donner quittance.

§ 2. — *Règles concernant les preuves.*

165. — Sur cette question des preuves, il y a quelques particularités à signaler, spécialement en ce qui concerne la production des plans et les expertises.

Pour qu'un plan puisse être admis comme pièce probante, il faut qu'il ait été levé ou, tout au moins, vérifié par un ingénieur des mines. L'article 90 de la loi du 21 avril 1810 impose formellement cette formalité : il ajoute d'ailleurs immédiatement que la vérification sera faite gratuitement et, en cela, le législateur a agi sagement, car la solution contraire eût pu paralyser ce mode de preuve entre les mains de certaines personnes peu fortunées ; or il ne faut pas oublier que la production des plans sera un procédé fréquemment employé en matière de contestations relatives aux mines.

Aguillon considère cet article 90 comme absolument inutile et sans portée pratique, parce qu'il renferme une prescription n'ayant aucune espèce de raison d'être (1). D'ailleurs la vérification gratuite qu'il exige peut se faire seulement sur le plan qui doit se trouver au bureau de l'ingénieur chargé du service des mines dans l'arrondissement minéralogique intéressé.

166. — Quant à l'expertise, on peut dire que, dans

1. Aguillon, tome I, n° 811.

toutes les affaires, on devra y recourir; il y a là une question intéressante à examiner et la loi de 1810 lui a consacré plusieurs articles. Le juge peut toujours recourir à ce mode de preuve, qu'il s'agisse d'établir des points de fait, ou de vérifier si l'exploitant est l'auteur des dommages survenus à la propriété superficielle, ou d'estimer les indemnités dues soit pour occupation de terrains, soit pour dégradations de toute espèce.

167. — Quand une expertise est ordonnée, elle a lieu d'après les règles établies par les articles 303 à 323 du Code de procédure civile, qui constituent le droit commun en cette matière : l'article 87 de la loi de 1810 renvoie d'ailleurs formellement à l'exécution de ces dispositions. Cependant l'article 88 contient une prescription spéciale relative à la manière dont sont choisis les experts : ils doivent être pris « parmi les ingénieurs des mines ou parmi les hommes notables et expérimentés dans le fait des mines et de leurs travaux ». Cette disposition, bien entendu, est faite seulement en vue du cas où les parties ne s'entendent pas pour désigner les experts : il est clair que, si les intéressés sont d'accord, ils peuvent s'adresser à une personne quelconque en qui ils ont confiance.

L'article 88 permet aux tribunaux de choisir comme experts les ingénieurs des mines et les parties ne pourront pas les récuser pour ce seul fait ; mais il est évident, conformément aux articles 283 et 310 du Code de procédure civile, qu'une partie pourrait récuser un ingénieur qui, par sa situation, aurait été mis dans l'obligation de donner antérieurement un avis sur la question litigieuse.

168. — D'ailleurs la portée de l'article 88 n'est pas absolue et ses prescriptions lient le juge seulement si la

contestation porte sur des questions techniques : pour les autres cas, le tribunal est libre dans son choix. La chose a été jugée en ce sens, par la Cour de cassation, le 19 février 1811, à propos d'une affaire où il s'agissait de statuer sur la valeur de comptes demandés en exécution d'un bail passé entre les parties relativement à une mine ; la Cour suprême a décidé que, dans les cas de ce genre, le tribunal peut renvoyer devant l'un de ses membres la liquidation et l'apurement du compte.

169. — L'article 87 s'exprime dans les termes les plus généraux : les règles qu'il établit semblent donc devoir s'appliquer quand l'expertise est ordonnée par le conseil de préfecture aussi bien que quand elle l'est par les tribunaux judiciaires (En ce sens : Bréchignac, n° 461, Peyret-Lallier, n° 409, Bury, tome II, n° 1147, Féraud-Giraud, tome II, n° 1073). Divers arrêts du Conseil d'Etat admettent du reste cette solution. Pourtant il peut y avoir là matière à discussion : en effet, la loi du 22 juillet 1889 a réglementé la procédure à suivre devant les conseils de préfecture et ses articles 13 à 24 établissent des règles spéciales pour les expertises ; on peut donc soutenir qu'il y a lieu de se conformer à ces règles et il est probable que, si la question revenait devant le Conseil d'Etat, il ne la solutionnerait pas de la même façon que par le passé. Aguillon n'est cependant pas complètement de cet avis et il s'exprime ainsi : « En faveur de l'application de la loi de 1889 on peut soutenir que cette loi a, par les articles 13 et suivants, implicitement abrogé les articles 87 et 88 de la loi antérieure de 1810, par voie de déduction découlant de la clause d'abrogation qui forme l'article 68 de la loi de 1889. En faveur de l'autre système,

on peut dire que les articles de la loi de 1810 restent en vigueur par la maxime *specialia generalibus derogantur* ; cette opinion serait d'autant plus soutenable que les motifs invoqués pour justifier les différences les plus essentielles entre les expertises administratives de la loi de 1889 et les expertises judiciaires du Code de procédure civile n'ont aucune raison d'être ici. La principale, pour ne pas dire à peu près la seule, de ces différences, consiste en ce que, dans le système de la loi de 1889, des trois experts deux sont nommés respectivement par chacune des parties et le troisième par le conseil, au lieu d'être désignés tous les trois par le tribunal faute par les parties d'en convenir dans les trois jours. On sait, d'autre part, que le rapporteur au Sénat (Séance du 5 février 1889) a expliqué et justifié cette différence par la raison qu'il était nécessaire de laisser le choix d'un expert à un particulier appelé à plaider contre une administration publique. Or, dans le cas de l'article 46 de la loi de 1810, le débat ne s'élève qu'entre deux particuliers : l'explorateur et le concessionnaire. C'est pourquoi, pour notre part, nous inclinierions à penser que, dans ce cas, nonobstant la loi du 22 juillet 1889, on devrait appliquer l'article 87 de la loi du 21 avril 1810, c'est-à-dire le Code de procédure civile ».

169 bis. — La mission des experts leur est donnée par le jugement qui les commet et généralement dans les termes suivants ou à peu près : « Voir et visiter le terrain que le concessionnaire (ou l'explorateur) a été autorisé à occuper temporairement, en décrire la nature et fixer le double produit net et la double valeur du dit immeuble avant son occupation, constater l'état de culture dudit

terrain, dire si la pièce de terre dont une partie seulement a été occupée est endommagée sur une trop grande partie de la surface pour que le surplus ne puisse plus être facilement cultivé et, dans l'affirmative, en fixer la double valeur vénale et le double produit, faire le mesurage exact de la parcelle emprise et du tout dresser et déposer rapport avec plan à l'appui ».

169 ter. — Rien n'oblige le juge à accepter d'une façon complète les conclusions des experts : il suffit d'ailleurs de lire un de ces rapports pour se rendre compte que cela lui serait parfaitement impossible et qu'il doit y voir un simple élément d'appréciation ; on trouve, en effet, entre les opinions des experts, des différences incroyables, surtout en ce qui concerne l'expert du demandeur en occupation et celui du propriétaire du sol. On peut voir plus loin (Annexe I, page 210) un de ces rapports que nous avons sous les yeux : en le parcourant, il est difficile de ne pas être frappé des divergences que l'on rencontre entre les opinions diverses exprimées par chacun des experts dans l'exposé des motifs qui les ont guidés ; on y trouve, sur les mêmes points de fait, des affirmations absolument contradictoires. En outre, l'examen du tableau qui termine ce rapport permettra de se rendre compte des différences dans la valeur attribuée aux parcelles par chacun des experts.

170. — Les experts doivent être mis à même de remplir leur mission : les parties sont tenues de leur fournir tous les renseignements propres à faciliter leur tâche. Ainsi il a été jugé que le refus d'une partie de laisser examiner les lieux litigieux pourrait entraîner contre elle une condamnation à des dommages-intérêts.

171. — Il reste encore, au point de vue de la procédure, une particularité à signaler : l'article 89 prescrit que le ministère public doit toujours être entendu et donner ses conclusions sur le rapport des experts. Il y a là une dérogation remarquable au droit commun qui, par suite, doit être limitée strictement au cas d'expertise. D'ailleurs la disposition de la loi est formelle et le défaut de conclusions du ministère public, dans une affaire où il y a eu expertise, en matière de mines, constitue une cause de nullité.

172. — Doit-on conclure de cette disposition que, en vertu de l'article 1004 du Code de procédure civile, il est interdit de compromettre sur les contestations en matière de mines, celles-ci étant soumises à communication au ministère public ? Aguillon résout la question négativement : « Cette interdiction, dans toute contestation en matière de mines aurait constitué une disposition tellement dérogatoire aux règles du droit commun, invoquées si continuellement par le législateur de 1810, qu'il aurait fallu un texte autrement net et impératif que celui de l'article 89 pour la faire admettre » (1). Cet article, étant donnée sa place dans la loi, a simplement pour but de décider que les parties cessent de pouvoir compromettre quand l'autorité judiciaire a constitué régulièrement des experts pour suivre l'affaire : telle est d'ailleurs l'opinion de la Cour de cassation (2) (En ce sens : Bréchnac, n° 464, Féraud Giraud, tome II, n° 1092).

1. Aguillon, tome I, n° 810.

2. 14 mai 1829. Af. Mallez c. de Castellane (D. P. 29. 1. 245).

173. — Ajoutons en terminant que le juge n'est pas forcé de recourir à l'expertise, s'il considère comme suffisant un autre mode de preuve : la loi règle la forme de cette preuve lorsqu'elle est imposée par le tribunal, mais elle n'oblige nullement ce tribunal à l'ordonner. En outre, comme nous l'avons vu plus haut, les conclusions des experts ne lient pas le juge qui reste libre, s'il le désire, d'ordonner une nouvelle expertise ou même de demander l'avis des ingénieurs des mines et de baser son opinion sur cet avis.

DEUXIÈME PARTIE

Règles spéciales à l'occupation pendant la période postérieure à la concession.

SOMMAIRE

174. — Pendant cette période, l'occupation reçoit une grande extension.

174. — Nous allons maintenant reprendre cette question de l'occupation en matière de mines pendant la période d'exploitation. Lorsque les recherches ont abouti, le droit d'exploiter les richesses minérales trouvées est concédé à l'inventeur ou à toute autre personne qui semble plus apte. Il s'établit alors au profit du concessionnaire une situation définitive : il doit assurer l'exploitation en se soumettant à une réglementation sévère, mais, d'autre part, le législateur lui facilite sa tâche, en simplifiant les conditions qu'il devra remplir pour occuper les terrains de la surface. Pendant cette période, l'occupation reçoit une extension considérable et un grand nombre de travaux nouveaux pourront la rendre nécessaire.

Dans cette deuxième partie, nous étudierons les particularités que présente alors l'occupation, en nous bornant à rappeler, sans y insister, les prescriptions déjà établies pour les travaux de recherches et qui doivent encore être admises ici. Remarquons d'ailleurs que toutes les dispositions, examinées au cours de la première partie et qui ne seraient pas mentionnées dans les chapitres qui vont suivre, trouvent encore ici leur application si elles ne sont pas en contradiction avec les règles que nous allons établir maintenant.

CHAPITRE PREMIER

DROIT D'OCCUPATION DU CONCESSIONNAIRE

SOMMAIRE

§ 1. — *Généralités sur ce droit.*

- 175. — Généralités sur le droit d'occupation du concessionnaire.
- 176. — Historique sommaire de ce droit en France.
- 177. — Le droit du concessionnaire varie suivant que le terrain à occuper est dans le périmètre de la concession ou en dehors.
- 178. — La loi a eu pour but de favoriser l'exploitation des mines.
- 179. — Le droit d'occupation n'existe véritablement que pour les terrains situés dans le périmètre de la concession.
- 180. — Les terrains ensemencés ne sont pas exceptés.

181. — Le droit d'occupation existe à tout moment pour le concessionnaire.
182. — S'il s'agit de terrains situés hors du périmètre de la concession, le concessionnaire doit recourir aux formalités de la loi de 1841.
183. — Ces mêmes formalités sont nécessaires, dans certains cas, pour occuper des terrains à l'intérieur de la concession.

§ 2. — *Formalités à remplir par le concessionnaire avant l'occupation.*

184. — L'occupation doit être autorisée par l'Administration s'il n'y a pas entente amiable. Ancienne controverse.
185. — L'intéressé doit être mis en demeure de fournir ses observations.
186. — Recours contre l'arrêté préfectoral. Cas où il est possible.
187. — L'arrêté préfectoral doit être notifié au propriétaire.
188. — Le concessionnaire n'a pas besoin d'une autorisation spéciale pour l'exécution des travaux.

§ 1. — *Généralités sur ce droit.*

175. — Il ne faut pas oublier que les mines se trouvent complètement sous terre : pour les atteindre, il est donc nécessaire d'établir sur le sol des puits et des bâtiments destinés à contenir les machines ; pour les exploiter, il faut, à la surface, des terrains ayant pour but de recevoir les matériaux extraits, avant qu'ils soient livrés à la consommation. En résumé, l'exploitation n'est pas possible sans occuper la surface.

Le droit d'occupation est donc le plus important parmi

ceux qui sont reconnus au concessionnaire de mine. Grâce à lui, ce concessionnaire peut, moyennant quelques formalités assez simples, établir ses travaux sur des terrains qui ne lui appartiennent pas, pourvu qu'ils soient situés dans le périmètre de la concession et que les travaux projetés soient indispensables ou, tout au moins, utiles au bon fonctionnement de l'exploitation. En somme, ce droit constitue, comme nous l'avons vu, une sorte de servitude légale ; c'est une dérogation au droit commun et une grave atteinte aux privilèges des propriétaires de la surface, qui se justifie seulement par le puissant intérêt national qu'il y a à favoriser l'exploitation des mines.

Le concessionnaire peut ainsi occuper tous les terrains qui lui sont nécessaires, sous les réserves suivantes cependant : il doit respecter les terrains qui ont été soustraits au droit d'occupation soit par la loi elle-même, soit par le cahier des charges de la concession, dans un but de police ou de sûreté. L'Administration a qualité pour empêcher que ces prohibitions soient violées et, de son côté, le propriétaire lésé peut s'opposer à ce que le concessionnaire transgresse les conditions qui lui sont imposées en cette matière.

176. — Depuis longtemps le droit d'occupation est reconnu au profit de ceux qui exploitent les mines. Dès le ^{xv}^e siècle, la Paix de Saint-Jacques, régissant, dans le pays de Liège, les *matières de houillerie*, s'exprime ainsi : « Usage est que tous ouvriers mineurs puissent prendre aisements raisonnables sur l'héritage d'autrui, pour faire bures, paires, voyes pour charrier et autres aisements nécessaires aux ouvrages afférantes, parmy

double dommage rendant, par l'estimation de bonnes gens à ce cognoissans et bien asseigner l'hurtier pour relivrer son dit héritage à son premier gason et, si c'est vigne, la rendre jusqu'à la quarte feuille : Voire, si tels cognoisseurs n'en pouvaient estre d'accord, en deveront avoir droiture par devant messieurs les Eschevins de Liège comme cheffs et non autrement » (1). Louvrex résume ainsi ces prescriptions : « Maîtres des fosses peuvent se servir du terrain d'autrui, soit pour faire chemins, soit pour y placer leurs hoüilles ou pour leurs autres besoins en payant double dommage au propriétaire du fonds et en donnant caution de remettre le fonds en bon état. Les vignes doivent être rétablies jusqu'à la quatrième année aux frais des maîtres » (2).

Vers la même époque, un édit du 30 mai 1413, du roi Charles VI, autorisait « tous mineurs et autres à quérir, ouvrir et chercher mines dans tous les lieux où ils pourraient en trouver et icelles traiter et faire ouvrir » (3).

Plus tard un édit de 1739 disait : « Notre intention étant de protéger tous ceux qui sont intéressés ou employés au travail et à l'exploitation des mines de notre royaume, nous voulons que les concessionnaires puissent ouvrir et faire fouiller librement dans l'étendue de leurs concessions, ensemble prendre les terrains et emplacements nécessaires pour la facilité de leur exploitation en dédommageant préalablement les propriétaires de gré à gré ou à dire d'experts » (4).

1. Cité par Bury tome I, n° 497 et par Delecroix, page 181.

2. Cité par Delecroix, page 181.

3. Cité par Mazodier, page 82.

4. Cité par Bury, tome I, n° 497.

Enfin la loi de 1791 admit également le principe du droit d'occupation : elle ne dit pas expressément que les concessionnaires ont le droit d'occuper les terrains de la surface, mais elle réglemeute, dans ses articles 21 et 22, l'indemnité à laquelle ont droit les propriétaires des terrains occupés, sans le consentement du propriétaire : « Les concessionnaires ne pourront ouvrir leurs fouilles dans les enclos murés, ni dans les cours, jardins, prés, vergers et vignes, attenants aux habitations dans la distance de 200 toises, que du consentement des propriétaires de ces fonds qui ne pourront, dans aucun cas, être forcés à le donner ». Ces derniers mots prouvent que, dans tous les autres terrains, le concessionnaire peut faire des fouilles malgré le propriétaire : il y a donc là à son profit un véritable droit.

177. — L'occupation des terrains par un concessionnaire fait l'objet des articles 43 et 44 de la loi du 27 juillet 1880, modifiant la loi de 1810, et on peut d'après eux distinguer deux sortes d'occupation : 1^o Occupation de terrains pouvant être effectuée à l'intérieur du périmètre de la concession et en vertu d'un arrêté préfectoral ; 2^o occupation pouvant être réalisée seulement après déclaration d'utilité publique, par un décret rendu en Conseil d'Etat, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur de la concession.

178. — La loi de 1810 et, après elle, celle de 1880 ont eu pour but de donner aux concessionnaires de mines les plus grandes facilités pour arriver à une exploitation aussi bonne que possible. Telle est la pensée qui doit guider celui qui interprète un texte incertain. Il faut avouer cependant que cette opinion n'est pas unanime

et que, d'après un arrêt de la Cour de Liège, en date du 5 mai 1841, « la dépossession du propriétaire du sol résultant de la concession est une dérogation au droit commun qui doit, comme toute dérogation pareille, être restreinte dans les limites les plus étroites et être entendue dans le sens qui porte le moins atteinte à ce propriétaire ».

179. — Après comme avant la concession, l'occupation peut être temporaire ou définitive et nous ne reviendrons pas sur cette distinction qui a été examinée en détail dans la première partie de notre travail.

Notons cependant, en passant, une particularité que nous n'avons pas eu l'occasion de rencontrer au cours de l'étude précédemment faite : nous sommes maintenant en présence d'une concession régulièrement accordée et dont les limites ont dû être nettement établies ; il en résulte que le droit d'occupation peut, lui aussi, être limité et, en fait, il ne grève que les terrains compris dans le périmètre de la concession. Toutefois, comme nous le verrons plus loin, certains travaux qui font l'objet de l'article 44, peuvent être autorisés en dehors de ce périmètre, mais il n'y a plus là un véritable droit d'occupation et l'autorisation d'exécuter ces travaux ne s'obtient plus au moyen de la procédure simplifiée admise dans les cas prévus par l'article 43.

De ce qui précède il résulte qu'un propriétaire superficiaire peut s'opposer à ce que des travaux soient établis sur son terrain par un concessionnaire de mine dont la concession ne comprend pas ce terrain.

Un cas particulier se présente quand deux concessions, primitivement distinctes, se trouvent réunies dans les

mêmes mains : il est clair que, à l'égard des propriétaires de la surface, la distinction n'est pas effacée ; chacun conserve le droit d'interdire l'occupation de son terrain pour l'établissement de travaux utiles à celle des deux concessions dans le périmètre de laquelle le dit terrain n'est pas compris. Le Conseil d'Etat en a décidé ainsi le 20 février 1868 (1). Cependant il ne faut pas aller trop loin dans cette voie et les propriétaires du sol sont certainement tenus de subir les travaux établis dans l'intérêt commun des deux exploitations (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 556).

180. — D'ailleurs, s'il s'agit de terrains situés à l'intérieur du périmètre de la concession, le concessionnaire peut parfaitement, comme l'explorateur, faire porter son occupation sur des terrainsensemencés ; il en résulte seulement pour lui l'obligation de payer une indemnité supplémentaire pour indemniser le propriétaire du sol des frais de culture qu'il perd ; il n'y a là, du reste, qu'une mesure d'équité : en effet, si l'on accordait au propriétaire du sol seulement une indemnité égale au double produit net du terrain, il ne recevrait pas la somme à laquelle la loi lui donne droit, puisqu'il faudrait en déduire les frais de culture dont il ne se trouverait pas dédommagé.

181. — Le droit d'occupation accordé au concessionnaire est permanent, en ce sens que ce n'est pas seulement au moment où il commence son exploitation qu'il peut occuper les terrains de la surface dont il a besoin : chaque fois qu'il lui est nécessaire d'exécuter des travaux et pendant toute la durée de l'exploitation, le concession-

1. D. P. 69. 3. 18 (Af. Boucard).

naire peut solliciter l'autorisation d'occuper la superficie et cela en recourant à la procédure simple que la loi a mise à sa disposition.

182. — Nous avons vu plus haut que le superficiaire peut s'opposer à l'exécution de travaux par un concessionnaire de mine si son terrain n'est pas compris dans le périmètre de la concession ; mais est-ce à dire que le concessionnaire ne peut en aucun cas occuper pour son exploitation les terrains situés en dehors de ce périmètre ? La loi de 1810 ne précisait pas et la question était résolue diversement : en France cependant, on la tranchait négativement en prenant pour base l'esprit de la loi qui a pour but de faciliter l'exploitation. La loi de 1880 a admis cette solution et le nouvel article 44 s'exprime ainsi : « Un décret rendu en Conseil d'Etat peut déclarer d'utilité publique... les canaux, les chemins de fer, les routes nécessaires à la mine et les travaux de secours tels que puits ou galeries destinés à faciliter l'aérage et l'écoulement des eaux à exécuter en dehors du périmètre ».

Par conséquent, la loi est maintenant formelle et l'occupation est possible, sans aucun doute, même lorsqu'il s'agit de terrains situés en dehors du périmètre de la concession.

Cependant le législateur n'a pas oublié les droits des propriétaires de la surface et il s'est efforcé d'empêcher les occupations faites à la légère. Dans ce but, l'article 44 nouveau a ajouté : « Dans le cas prévu par le présent article, les dispositions de la loi du 3 mai 1841, relatives à la dépossession des terrains et au règlement des indemnités seront appliquées. » En d'autres termes, l'occupation est possible, mais elle n'est pas aussi facile que lors-

qu'il s'agit de terrains compris dans le périmètre de la concession : le concessionnaire ne dispose plus de la procédure simple que la loi mettait à sa portée, mais il doit se soumettre aux formalités établies par la loi en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Il ne faut voir là d'ailleurs qu'une mesure parfaitement équitable : le propriétaire d'un terrain situé dans le périmètre de la concession reçoit, en effet, une redevance à laquelle n'ont pas droit les propriétaires de terrains situés hors de ce périmètre ; il est donc parfaitement juste que ces derniers reçoivent une protection beaucoup plus énergique.

183. — Du reste, observons tout de suite, bien que nous soyons amenés plus tard à y revenir, que le nouvel article 44 établit encore une distinction entre les propriétaires de la surface, suivant que leurs terrains sont situés ou non dans le périmètre de la concession, relativement à la construction des voies ferrées : en ce qui concerne les premiers, le concessionnaire doit se munir d'un décret en Conseil d'Etat seulement si le chemin de fer qu'il veut établir modifie le relief du sol ; cette condition est supprimée lorsqu'il s'agit de terrains non compris dans le périmètre de la concession et un décret est alors nécessaire dans tous les cas. D'ailleurs il faut recourir aux dispositions de la loi de 1841 non seulement pour obtenir l'autorisation d'occuper le sol, mais encore pour fixer le montant de l'indemnité que recevra le propriétaire. Bien entendu cependant on ne devra se conformer à la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique que si un accord amiable n'a pu s'établir entre les intéressés : ceux-ci restent libres naturelle-

ment, s'ils le préfèrent, de régler la situation à leur fantaisie.

§ 2. — *Formalités à remplir par le concessionnaire avant l'occupation.*

184. — L'occupation est autorisée par un arrêté préfectoral (1). Bien entendu d'ailleurs un pareil arrêté n'est nécessaire que s'il n'y a pas entente amiable entre le propriétaire et le concessionnaire : c'est seulement en cas de refus du propriétaire que l'Administration doit intervenir pour autoriser l'occupation et les tribunaux pour régler l'indemnité qui en est la conséquence.

La nécessité d'une semblable autorisation n'est indiscutable que depuis la loi de 1880. Antérieurement, la question était controversée, l'article 43 de la loi de 1810 n'indiquant aucune formalité préliminaire ; certains auteurs, s'appuyant sur ce silence du texte allaient même jusqu'à dire que le concessionnaire pouvait, sans aucune démarche préalable, se mettre en possession des terrains nécessaires à l'exploitation ; un arrêt du Conseil d'Etat du 22 août 1853 a même jugé la question en ce sens :

« Aucune loi n'a chargé soit le Conseil de préfecture, soit les tribunaux d'autoriser l'occupation nécessaire à un

1. On trouvera à l'annexe II (page 221) un modèle d'arrêté préfectoral.

concessionnaire de mine et le droit d'occupation résulte virtuellement de l'acte de concession » (1).

D'autres auteurs et certains tribunaux admettaient, au contraire, la nécessité d'une autorisation préalable, mais, là encore, on relevait des divergences : pour les uns, l'autorisation devait être donnée par l'Administration chargée de la surveillance des mines ; pour les autres, le droit d'approuver les travaux revenait aux tribunaux, ceux-ci pouvant accorder ou non des dommages-intérêts au propriétaire sur le terrain duquel des travaux non autorisés ont été établis.

Aujourd'hui toute discussion est impossible.

L'arrêté préfectoral est une condition nécessaire pour que l'occupation puisse avoir lieu et celui qui occuperait auparavant le terrain serait tenu de payer au propriétaire du sol des dommages-intérêts, en vertu du droit commun représenté par l'article 1382 du Code civil.

185. — Le concessionnaire qui désire occuper un terrain de la surface adresse sa demande au préfet : celui-ci doit mettre les superficiaires à même de présenter leurs observations ; il ne pourrait pas prendre son arrêté sans que cette condition soit remplie.

Du reste, aucune forme spéciale n'est établie par la loi en cette matière : il semble donc qu'on puisse considérer comme suffisant le fait que, d'une façon certaine, le propriétaire intéressé a eu connaissance de la demande formée par le concessionnaire et a été averti d'avoir à faire valoir ses moyens de défense.

Dans la pratique, le dossier complet est envoyé à la

1. *Recueil du Conseil d'Etat*, page 855 (Af. Galland).

mairie de l'intéressé, où il peut être consulté sans déplacement par lui : il y reste un certain temps (10 ou 15 jours), puis il est retourné à la préfecture.

Cette communication produit à l'égard du propriétaire un effet particulier énoncé dans l'arrêt suivant du Conseil d'Etat :

« Lorsqu'une demande d'une compagnie concessionnaire d'une mine tend à obtenir l'autorisation d'occuper dans le périmètre de la concession divers terrains nécessaires pour l'établissement des chemins de charrois, embranchements, voies de garage et autres annexes d'un siège d'extraction et que cette demande a été communiquée au propriétaire, celui-ci n'est pas fondé à contester qu'il ait connu la nature des installations projetées et qu'il ait été mis à même de présenter ses observations » (1).

D'après Aguillon (2), l'Administration n'a pas à s'occuper de savoir si tous les intéressés sont prévenus, par exemple au cas d'indivision : c'est au concessionnaire de rechercher quels sont tous les copropriétaires et de fournir ce renseignement au préfet, à ses risques et périls.

183. — Le préfet apprécie discrétionnairement la nécessité de l'occupation et fixe les parcelles sur lesquelles elle portera : il agit là en vertu des pouvoirs de police que lui confèrent les lois sur les mines et sa décision n'est susceptible que du recours hiérarchique devant le ministre des Travaux Publics : elle peut pourtant être déférée au Conseil d'Etat, mais seulement pour excès de pouvoir. En particulier, les tribunaux judiciaires n'ont

1. 10 février 1905 (D. P. 1906. 3. 91).

2. Tome I, n° 348 a.

De Courcy

pas qualité pour la juger sauf si elle viole les dispositions de l'article 11 (Voir ci-dessus page 92). Ce n'est donc pas comme juge d'appel que le Conseil d'Etat peut être amené à examiner cet arrêté préfectoral, mais bien comme tribunal de cassation : il peut l'annuler pour incompétence ou pour violation de la loi, mais il ne peut pas le modifier et substituer sa décision à celle du préfet.

Il y aurait excès de pouvoir, par exemple, si le préfet autorisait pour une mine une occupation en dehors de son périmètre, alors même que les terrains seraient compris dans une concession limitrophe dont le même concessionnaire aurait été autorisé à opérer la réunion avec la première : comme nous l'avons vu, en effet, les concessions réunies conservent chacune leur individualité propre.

187. — L'arrêté préfectoral ne donne pas par lui-même au concessionnaire le droit de prendre possession du terrain convoité : il doit au préalable être notifié au propriétaire intéressé en personne (1) et une notification faite au maire de sa commune ne serait pas suffisante. Il faut remarquer cependant que l'article 43 n'exige pas cette notification, mais il est logique de la faire pour mettre le propriétaire intéressé en état de se défendre et la pratique s'est établie en ce sens : sans elle, il y aurait une voie de recours indéfiniment ouverte contre l'arrêté préfectoral, parce que le propriétaire n'a pas été valablement appelé à défendre ses droits (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 564). D'ailleurs une pareille notification est de règle en matière de travaux publics. Si le concessionnaire occupe le

1. Voir un modèle de signification à l'annexe II (page 223).

terrain avant cette notification, il sera passible de dommages-intérêts qu'il devra payer en supplément de l'indemnité due en vertu de l'article 43 de la loi du 27 juillet 1880. La question a été jugée en ce sens par la Cour de Montpellier, dans un arrêt du 9 février 1882 (1).

188. — Enfin notons que l'arrêté préfectoral a pour effet unique de déclarer la nécessité du travail et de déterminer les parcelles à occuper : le concessionnaire n'a pas besoin d'une autorisation spéciale pour l'exécution du travail. Nous verrons que ce rôle de l'Administration est distinct de celui qu'elle doit jouer dans les cas où il y a lieu d'obtenir une déclaration d'utilité publique : dans ces derniers cas, en effet, elle intervient également pour autoriser le plan du travail, bien que celui-ci n'ait nullement le caractère public.

CHAPITRE II

TRAVAUX POUR LESQUELS L'OCCUPATION PEUT ÊTRE AUTORISÉE

SOMMAIRE

189. — L'énumération de la loi n'est pas limitative.
190. — Elle reçoit en fait des extensions considérables.

1. D. P. 83. 2. 140 (Aff. Mines de Fillols).

191. — Discussion en ce qui concerne la carbonisation de la houille.
192. — Qui a qualité pour décider si un travail donné est possible.
193. — Pourquoi la loi de 1880 contient une disposition spéciale concernant l'établissement des chemins.
194. — Le concessionnaire n'a pas à se préoccuper de savoir s'ils modifient le relief du sol.
195. — Le concessionnaire ne peut pas mettre à la disposition du public le chemin établi par lui.
196. — Solution contraire dans deux cas particuliers.
197. — Ancienne solution concernant l'établissement des chemins de fer.
198. — Pourquoi la loi de 1880 a établi en cette matière des règles précises.
199. — Les règles varient suivant que la voie modifie ou non le relief du sol.
200. — Quand le relief du sol n'est-il pas modifié ?
201. — Quelles règles doit-on suivre pour la construction des canaux ?
202. — Les travaux à exécuter hors du périmètre de la concession donnent lieu à application de la loi sur l'expropriation.
203. — Remarque concernant l'établissement des voies ferrées.
204. — Le Conseil d'Etat doit se prononcer sur l'utilité des travaux à faire hors du périmètre de la concession.
205. — Cas d'une voie ferrée pour laquelle certains tronçons nécessitent un décret et d'autres un simple arrêté préfectoral.
206. — Travaux nécessaires à la conservation de la mine.
207. — Nécessité du renvoi à la loi de 1841 fait par l'article 44.
208. — Le droit d'occupation peut être restreint entre les mains du concessionnaire par une convention ou par le cahier des charges.
209. — La déclaration d'utilité publique ne donne pas aux travaux de mines le caractère de travaux publics.

189. — Cette matière n'a été réglementée que récemment : l'article 43 de la loi de 1810 autorisait le conces-

sionnaire à occuper les terrains pour ses travaux, mais sans en préciser la nature. Pour éviter des contestations toujours possibles en présence d'un texte aussi vague, le législateur de 1880 est entré dans plus de détails.

L'article 43 de la loi du 27 juillet 1880 s'exprime ainsi : « Le concessionnaire peut être autorisé..... à occuper..... les terrains nécessaires à l'exploitation de sa mine, à la préparation métallique des minerais et au lavage des combustibles, à l'établissement des routes ou à celui des chemins de fer ne modifiant pas le relief du sol ».

Dans l'opinion générale, on admet que cette énumération de la loi n'est pas limitative et que l'occupation est possible pour tous les travaux utiles à la bonne exploitation de la mine :

« L'occupation des terrains peut être autorisée lorsqu'il résulte de l'instruction qu'elle est nécessaire à l'exploitation de la mine au sens de l'article 43 de la loi du 21 avril 1810 modifié par la loi du 27 juillet 1880 » (1).

C'est à l'Administration de décider si tel ou tel travail donnant lieu à occupation d'un terrain peut être classé parmi les travaux nécessaires à l'exploitation : il y a là, en effet, une question technique tenant à l'exercice même du droit conféré par l'acte de concession. En l'espèce, l'Administration est représentée par le préfet (article 43). D'après Féraud-Giraud cependant, si les opposants pensent que leur droit de propriété a été violé, c'est aux tribunaux judiciaires qu'ils devront s'adresser directement, sans avoir à passer par les tribu-

1. Conseil d'Etat, 10 février 1905 (D. P. 1906. 3. 91).

naux administratifs (1) : un arrêt du Conseil d'Etat, en date du 21 juillet 1882 (2), partage cette manière de voir.

190. — Le Conseil d'Etat a décidé que l'occupation pouvait être autorisée pour les dépôts de matériaux ou déblais. D'ailleurs l'interprétation large que reçoit communément la loi permet de donner une extension considérable aux cas où l'occupation est possible : ainsi elle peut être permise pour l'établissement des puits et des passages qui y conduisent, le logement des machines, la construction des bâtiments d'exploitation et dépôts d'outils. On peut même autoriser l'occupation quand il s'agit de la construction de maisons pour les ouvriers, si des circonstances indépendantes de la volonté du concessionnaire ne permettent pas de le faire ailleurs (En sens contraire : Bury, tome I, n° 556). Le Conseil d'Etat a même été encore plus loin et, dans un arrêt du 7 mai 1863 (3), il a admis la possibilité d'occuper des terrains pour extraire les terres dont on peut avoir besoin à l'intérieur de la mine.

191. — Cependant la question est vivement controversée en ce qui concerne les travaux établis pour la carbonisation de la houille ou son agglomération : le tribunal de Saint-Etienne a jugé que « la carbonisation de la houille est devenue pour toutes les exploitations de mines une nécessité..... et que l'établissement des fours doit être assimilé à un acte d'occupation » (4). Par contre,

1. Féraud-Giraud, tome II, n° 553.

2. *Recueil du Conseil d'Etat*, page 707 (Af. Harvin).

3. *Recueil du Conseil d'Etat*, page 424 (Af. Lanzaéas).

4. Saint-Etienne, 23 août 1848. Af. Larderet c. Mines de Terrenoire et autres (Cité par Bréchignac, n° 368).

certain auteurs (Peyret-Lallier, n° 424, Aguillon, tome I, n° 338) estiment que « c'est au concessionnaire de mine, en tant qu'exploitant de mine, qu'ont été données les facilités des articles 43 et 44. Le concessionnaire, en tant qu'usinier ou industriel, n'a pas plus qualité pour se prévaloir du bénéfice de ces articles que tout usinier se livrant à des industries similaires ». Quant à Bréchignac, il admet une solution mixte : « L'avis de M. Aguillon se justifierait si l'exploitant de mine se livrait à la carbonisation de la houille dans des ateliers séparés et distincts de ceux de son exploitation proprement dite et si on pouvait prétendre qu'il se livre à une industrie différente de la sienne, mais ces sortes de manipulations n'ont jamais été et ne sont encore, comme l'a dit le tribunal de Saint-Etienne, qu'une partie essentielle de l'exploitation de la houille » (1).

192. — En somme, on voit que sur toutes les questions de ce genre, il y a ample matière à discussion et que le meilleur est encore d'admettre que l'Administration a qualité pour décider si tel ou tel travail peut être classé dans une des catégories établies par la loi comme pouvant donner lieu à occupation (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 553). Toutefois si le particulier se croit lésé par la décision du préfet, il s'adressera directement aux tribunaux judiciaires, sans avoir à s'adresser d'abord aux tribunaux administratifs (En ce sens : Féraud-Giraud, *ibid.*, Conseil d'Etat 14 avril 1864 Af. Denier, D. P. 64. 3. 81, Conseil d'Etat, 21 juillet 1882, Af. Harvin, *Recueil du Conseil d'Etat*, page 707). Bien entendu cette demande

1. Bréchignac, n° 368.

ne pourra avoir pour but que de réparer le dommage causé par l'occupation et non de discuter l'arrêté du préfet (Arrêt du 21 juillet 1882 ci-dessus) : celui ci ne peut être attaqué que devant le Conseil d'Etat et pour excès de pouvoir.

193. — Un point particulièrement important est celui qui concerne les voies de communication destinées au service des mines. De tout temps, dans notre histoire, nous voyons qu'on s'est intéressé à l'établissement de ces voies : le 30 mai 1413, par exemple, les lettres patentes de Charles VI disaient : « Voulons et ordonnons que les hauts justiciers, moyens et bas, sous quelques juridictions et seigneuries que les dites mines soient situées et assises, baillent et délivrent aux dits ouvriers, marchands et maîtres des dites mines, moyennant et par payant juste et raisonnable prix, chemins et voies, entrées, issues, par leurs terres et pays, bois, rivières et autres choses nécessaires aux dits faisant faire l'œuvre.... » (1).

La loi de 1880 a formellement visé l'établissement des chemins et cette disposition a été insérée pour parer à certaines difficultés qui eussent pu se présenter. L'article 682 du Code civil permet au propriétaire d'un fonds enclavé de réclamer un passage sur le fonds de ses voisins ; mais cet article exige plusieurs conditions : il faut qu'il n'y ait pas d'issue ou que l'issue existante soit insuffisante et il faut, en outre, qu'il s'agisse d'une exploitation industrielle. En s'appuyant sur ces conditions, les propriétaires intéressés auraient pu créer mille difficultés au concessionnaire et c'est pour l'empêcher

1. Cité par Delecroix, page 179.

que la disposition relative aux chemins a été inscrite dans le nouvel article 43.

194. — Désormais, le concessionnaire peut établir une route chaque fois que le besoin s'en fait sentir ; il n'a même pas à se préoccuper des modifications au relief du sol qui peuvent être nécessaires, car cela ressort nettement de la rédaction même du texte ; la condition « ne modifiant pas le relief du sol » s'applique seulement aux chemins de fer ; si le législateur avait voulu l'imposer aux routes, il eût dit « à l'établissement des routes ou chemins de fer ne modifiant pas le relief du sol » et non « à l'établissement des routes ou à celui des chemins de fer ne modifiant pas le relief du sol ».

195. — En ce qui concerne cet établissement des routes, une question peut se poser : le concessionnaire qui a usé des droits à lui conférés par la loi et a construit à ses frais un chemin sur les terrains occupés à la surface, dans le périmètre de la concession, peut-il autoriser des tiers à se servir dudit chemin sans avoir, au préalable, obtenu le consentement du propriétaire du sol ? Il semble que la question doive être résolue négativement : en autorisant le concessionnaire à occuper un terrain pour construire une voie de communication dont le besoin se fait sentir pour lui, la loi a lésé les droits du propriétaire du sol, mais elle l'a fait dans le but de protéger une industrie dont l'utilité sociale est incontestable ; il est logique, en conséquence, de faire supporter par le superficiaire seulement les charges résultant de l'exploitation de la mine.

196. — La solution contraire devrait bien entendu être admise dans les deux cas suivants :

1^o Quand le chemin doit être affecté à l'usage du public en vertu des conditions établies par le cahier des charges imposé au concessionnaire ; ce cas est spécialement visé par l'article 44 de la loi de 1880.

2^o Quand la voie a été déclarée d'utilité publique par un décret rendu en Conseil d'Etat : la loi ne dit pas formellement qu'une pareille route peut être mise à la disposition du public, mais elle n'avait pas besoin de le faire, car cela découle de la déclaration d'utilité publique elle-même.

197. — Les règles légales ne sont pas tout à fait les mêmes selon qu'il s'agit de routes ou de chemins de fer.

En ce qui concerne ces derniers, il se présentait de nombreuses difficultés et la jurisprudence était des plus flottantes avant que la loi de 1880 soit venue préciser la question. Certains arrêts exigeaient qu'il y eût toujours autorisation accordée par un décret rendu en Conseil d'Etat : en dehors de là, l'occupation pour construction d'un chemin de fer n'était jamais possible. C'était là d'ailleurs une solution extrême et l'opinion commune n'était pas fixée en ce sens ; on s'était arrêté à une distinction :

1^o L'occupation pouvait être autorisée en vertu d'un simple arrêté préfectoral, ainsi que cela se pratiquait pour les chemins, quand il s'agissait de chemins de fer à voie étroite.

2^o Il fallait, au contraire, un décret lorsque le chemin de fer était à voie normale et à traction mécanique.

198. — Une solution légale devenait absolument nécessaire étant donné l'énorme développement pris par l'industrie minière depuis 1870 : il fallait absolument

permettre aux exploitants de relier leurs puits avec le réseau des voies ferrées, sous peine de voir augmenter, dans des proportions inquiétantes, les frais d'exploitation et de mettre, par le fait même, les concessionnaires français dans un état d'infériorité absolue par rapport à leurs concurrents étrangers. Or les exploitants sont souvent obligés d'aller fort loin chercher les voies ferrées : si on les eût obligés à recourir, dans tous les cas, à la procédure longue et coûteuse de l'expropriation, on les eût mis à la merci de la mauvaise volonté de tous les propriétaires dont on devrait traverser les terrains : on eût ainsi imposé aux concessionnaires intéressés des frais considérables et c'eût été à peu près les condamner à ne pas établir les voies dont la nécessité se ferait sentir. C'est en s'inspirant de ces importantes considérations que le législateur de 1880 a apporté à la loi de 1810 les modifications devenues indispensables.

199. — La distinction sur la largeur de la voie n'a pas été admise en 1880 et la loi en a fait une autre qui repose sur les modifications apportées au relief du sol : si la voie ferrée ne change pas ce relief et permet de maintenir une libre communication entre les diverses parcelles du fonds occupé, elle rentre dans les travaux d'exploitation pour lesquels l'occupation est autorisée par arrêté préfectoral. Si, au contraire, le relief du sol est modifié, le concessionnaire devra obtenir une déclaration d'utilité publique, en se conformant aux règles établies par la loi de 1841.

200. — Mais que doit-on entendre par ces mots « ne modifiant pas le relief du sol » ? Quand pourra-t-on dire que le sol est suffisamment changé pour que la procé-

ture simplifiée, mise par la loi à la disposition du concessionnaire, cesse d'être applicable? Il semble qu'un simple arrêté préfectoral suffise, bien que la surface ait été modifiée, quand le sol ne perd pas son aspect général et qu'il pourra, après cessation de l'occupation, être exploité comme primitivement : par exemple, le relief du sol ne sera pas considéré comme modifié si le concessionnaire a dû établir des ponts, des tunnels ou des remblais peu importants. Il est certain, en effet, que si l'on s'en tenait strictement aux termes mêmes de la loi, aucune voie ferrée ne pourrait être établie en vertu d'une simple autorisation préfectorale : tout chemin de fer modifié, si peu que ce soit, l'aspect de la surface sur laquelle il est établi et aucun ne remplirait les conditions imposées par la loi ; la disposition de l'article 43 serait donc parfaitement inutile.

En somme, la question de savoir si un chemin de fer modifie le relief du sol est une question de fait que l'article 43 n'a pas résolue et pour la solution de laquelle, par conséquent, les tribunaux conservent leur liberté. Aguilon signale une conséquence singulière de cette rédaction de l'article 43 : « L'article 43 rend le Conseil d'Etat au contentieux juge en dernier ressort de cette question de fait de savoir si un chemin de fer modifie ou ne modifie pas le relief du sol. En effet, s'il le modifie, l'arrêté du préfet qui aura autorisé une occupation de terrains pour le construire sera entaché d'excès de pouvoir et susceptible d'être annulé à ce titre. Au cas contraire, le Conseil d'Etat ne pourrait pas réformer un acte administratif, rendu par une autorité dans les limites de sa compétence,

contre lequel la loi n'a pas ouvert de recours spécial par la voie contentieuse » (1).

201. — La même solution doit être admise en ce qui concerne l'établissement des canaux nécessaires à l'exploitation : un simple arrêté préfectoral suffit pour autoriser l'occupation des terrains où ils doivent être creusés, mais seulement quand leur construction ne doit pas amener une transformation complète de l'aspect de ces terrains. Aguillon n'est pourtant pas de cet avis : d'après lui les canaux sont mentionnés par la loi seulement dans son article 44 et cela prouve que, en aucun cas, ils ne peuvent être autorisés par un simple arrêté préfectoral (2).

202. — L'article 44 vise encore les travaux à effectuer en dehors du périmètre de la concession et ne les soumet pas à la procédure simple établie pour ceux qui doivent être exécutés à l'intérieur de ce périmètre. Il s'exprime ainsi : « Un décret rendu en Conseil d'Etat peut déclarer d'utilité publique... les canaux, les chemins de fer, les routes nécessaires à la mine et les travaux de secours, tels que puits ou galeries destinés à faciliter l'aérage et l'écoulement des eaux, à exécuter en dehors du périmètre ».

203. — En comparant les articles 43 et 44, nous voyons que l'établissement des chemins de fer n'est pas soumis à des règles invariables. Il faut distinguer suivant que la voie ferrée doit être construite à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de la concession : dans le premier cas, si le relief du sol n'est pas modifié, un arrêté

1. Aguillon, tome I, n° 346.

2. Aguillon, tome I, n° 343.

préfectoral suffit, sinon il faut une déclaration d'utilité publique ; dans le second cas, un décret est toujours nécessaire, sans qu'il y ait lieu de distinguer si le relief du sol est ou non modifié.

204. — Du reste, l'énumération faite par l'article 44 n'est pas limitative : le Conseil d'Etat consulté devra toujours se prononcer sur l'utilité des travaux proposés et, en conséquence, accorder ou refuser l'occupation.

205. — L'article 44 peut soulever une question intéressante lorsqu'il s'agit, par exemple, d'un chemin de fer ne modifiant pas le relief du sol, mais dont le tracé se trouve partie à l'intérieur du périmètre de la concession et partie à l'extérieur : pour le premier tronçon pris isolément un arrêté préfectoral suffit ; pour le deuxième tronçon, il faudrait une déclaration d'utilité publique. Mais que doit-on décider pour l'ensemble ? La solution rationnelle semble être que l'ouvrage entier doit être autorisé par décret, du moment que cette formalité est nécessaire pour pouvoir construire un des tronçons de la ligne. Tel est l'avis d'Aguillon qui raisonne ainsi : « On ne peut justifier l'occupation sollicitée contre un propriétaire par déclaration d'utilité publique qu'en justifiant par ce moyen l'utilité même de l'ouvrage pour lequel cette occupation partielle est nécessaire » (1).

La même question peut se poser d'ailleurs pour une voie ferrée comprise entièrement dans le périmètre de la concession, mais exigeant pour certains tronçons une déclaration d'utilité publique, parce qu'ils modifient le relief du sol : une pareille déclaration sera nécessaire

1. Aguillon, tome I, n° 368 b.

même pour les tronçons qui, en fait, nécessiteraient seulement, s'ils étaient isolés, un arrêté préfectoral. Si le décret n'a pas été rendu pour les parties relativement auxquelles il est nécessaire, les tribunaux judiciaires pourront être saisis, mais ils auront qualité pour trancher la question seulement pour les parcelles irrégulièrement occupées. La Cour de Douai s'exprime ainsi dans un arrêt du 23 juillet 1891 :

« Attendu que les autres intimés, au contraire, paraissant reconnaître que leurs propriétés ne pouvaient être comprises dans l'acception « jardins » demandaient de les déclarer fondés à conclure comme les premiers, en raison de ce que l'indivisibilité du projet de voie ferrée le rendait pour le tout inutilisable ; — Mais attendu que les tribunaux n'ont pas à se prononcer sur la réalisation de la voie ferrée dans son ensemble ; qu'ils ont simplement à dire si chaque parcelle envisagée d'une manière distincte est au nombre des propriétés que le législateur a entendu réserver... » (1).

206. — Il faut encore mentionner une catégorie de travaux pour lesquels l'occupation peut être autorisée : nous voulons parler de ceux qui sont nécessaires à la conservation de la mine. Il a été jugé, par exemple, que, si un étang formé par les eaux pluviales, dans un affaissement de terrain, constitue pour les ouvriers d'une mine un danger évident, il est permis au concessionnaire de solliciter l'autorisation d'occuper le terrain utile pour effectuer des travaux ayant pour but de tarir ces eaux.

1. *Jurisprudence de la Cour de Douai*, tome XLIX, année 1891, page 242.

La loi parle de ces travaux à titre d'indication et ses dispositions n'ont, en aucune façon, un caractère limitatif, mais il ressort des travaux préparatoires que par « travaux de secours » on veut désigner les ouvrages nécessaires à l'aérage et à l'écoulement des eaux.

207. — Enfin, l'article 44 se termine par un renvoi à la loi du 3 mai 1841, dont on devra appliquer les dispositions relatives à la dépossession des terrains et au règlement des indemnités : ce renvoi était indispensable, puisque nous sommes en matière de travaux privés et que la loi de 1841 s'occupe seulement des travaux publics. Cette disposition de l'article 44 est assez vague quant à son étendue, mais la pratique administrative a décidé qu'elle permet l'application des titres II et V de la loi de 1841, ainsi que celle du titre VII chapitre 1^{er} de cette même loi, concernant la prise de possession d'urgence.

208. — Tout ce qui précède constitue l'ensemble des dispositions légales qui reçoivent leur application à défaut de toute convention contraire, intervenue entre les intéressés. D'ailleurs ce droit d'occupation peut être encore restreint par les dispositions du cahier des charges qui est joint au décret de concession : il est évident que ce cahier des charges constitue la loi entre les parties ; tout travail entrepris en violation d'une de ses clauses pourrait être détruit, sur l'ordre de l'Administration, et le concessionnaire fautif serait passible de dommages-intérêts envers le propriétaire.

209. — Terminons par une dernière remarque ; la déclaration d'utilité publique ne donne pas le caractère de travaux publics à ceux pour lesquels elle est exigée par la loi de 1880 ; il faut voir dans cette procédure spé-

cialé simplement l'emploi de formes plus solennelles pour autoriser certains travaux plus particulièrement importants. Les travaux visés par l'article 44 restent donc des travaux privés.

CHAPITRE III

RAPPORTS DU CONCESSIONNAIRE AVEC LES PROPRIÉTAIRES DE LA SURFACE EN CE QUI CON CERNE LE DROIT D'OCCUPATION

SOMMAIRE

- 210. — Le concessionnaire doit pouvoir à l'avance pénétrer sur les terrains à occuper.
- 211. — Le concessionnaire doit se soumettre aux restrictions établies par l'article 41.
- 212. — Toutefois ces restrictions disparaissent quand il s'agit de travaux à exécuter en vertu d'une déclaration d'utilité publique.
- 213. — Le concessionnaire doit indemniser le propriétaire du terrain occupé.
- 214. — Le concessionnaire autorisé peut, sans formalité spéciale, se mettre en possession des terrains.
- 215. — Le concessionnaire n'est pas tenu au paiement préalable de l'indemnité. — Controverse.
- 216. — Si le concessionnaire cède sa concession, qui doit payer l'indemnité due au propriétaire du terrain occupé ?
- 217. — Comment se prescrit l'indemnité ?
- 218. — Cas où le concessionnaire est en déconfiture ?
- 219. — Le concessionnaire peut être astreint, dans les mêmes conditions que l'explorateur, à acheter le terrain.

220. — Le propriétaire peut alors exiger l'application des dispositions de la loi de 1841.
221. — Les obligations du concessionnaire ne varient pas s'il s'agit de constructions.
222. — L'Administration doit décider quand l'occupation n'est plus nécessaire.

210. — Nous n'avons que peu de choses à dire en cette matière et nous allons nous contenter de rappeler brièvement, en les appliquant au concessionnaire, les principes étudiés ci-dessus à propos de l'explorateur : nous noterons au passage les quelques particularités qui pourront se présenter.

La loi confère au concessionnaire le droit d'occuper les terrains de la surface pour l'exécution de certains travaux et sous certaines conditions ; il en découle évidemment la conséquence suivante qu'elle ne mentionne cependant pas formellement : le concessionnaire doit pouvoir d'avance pénétrer sur le terrain pour se rendre compte sur place de l'utilité du travail et de la façon dont il pourra être exécuté ; il paraît logique d'admettre que le préfet peut, par un arrêté, l'autoriser à pénétrer ainsi sur la propriété d'autrui. Il y a là une solution analogue à celle qui est admise par l'article 1^{er} de la loi du 29 novembre 1892 en matière de travaux publics ; on peut d'ailleurs, à juste titre, étendre cette disposition au cas de travaux de mines, bien que ces derniers aient un caractère absolument privé ; il ne faut pas oublier, en effet, que l'exploitation des mines touche de près à la fortune publique, ce qui donne une importance spéciale à tous les travaux qui l'intéressent. Cette remarque trouvera du reste sa place quand

il s'agira du règlement des indemnités dues pour dommages causés par cette occupation préliminaire : la compétence appartiendra alors à l'autorité judiciaire, ainsi que cela a lieu quand il s'agit de travaux privés.

211. — Il est bon d'observer que le droit du concessionnaire d'occuper les terrains de la surface n'est pas absolu, même en ce qui concerne la zone comprise dans le périmètre de la concession : il est tenu de se conformer aux dispositions de l'article 11 de la loi de 1810, qui protège les habitations, les enclos murés et les terrains contigus et que nous avons étudié en détail à propos de l'explorateur. Cela résulte absolument nettement de la loi, d'après laquelle les « permissions de recherches et concessions de mines » ne donnent en aucun cas le droit d'entreprendre, sans le consentement du propriétaire, les travaux prohibés. Cette disposition est d'ailleurs parfaitement logique : puisque la loi a protégé les habitations contre les travaux de recherches, qui sont évidemment passagers, elle ne pouvait faire autrement que de les protéger également contre les travaux permanents établis par un concessionnaire régulièrement autorisé à exploiter la mine et à occuper, tant qu'il le faut, les terrains nécessaires pour mener à bonne fin cette exploitation.

212. — Cependant, s'il s'agit de travaux nécessitant une déclaration d'utilité publique, il ne semble pas que l'article 11 puisse être invoqué : cet article, en effet, ne s'oppose pas à ce que l'expropriation atteigne certaines catégories de biens ; en conséquence, il serait étrange que la déclaration d'utilité publique produisit moins d'effets à l'égard des travaux de mines qu'à l'égard de

tous les autres travaux. L'article 11 limite seulement l'exercice des droits établis par le premier paragraphe de l'article 43 qui est une disposition exceptionnelle privant, dans certains cas, le propriétaire du sol des garanties ordinairement données en matière d'expropriation.

213. — D'autre part, le concessionnaire est également obligé, lorsqu'il occupe des terrains de la surface, d'en indemniser les propriétaires, dans les conditions qui ont été exposées à propos de l'explorateur. C'est le concessionnaire personnellement qui doit payer l'indemnité, alors même que la mine serait louée, car c'est lui seul qui a le droit de demander l'occupation. Toutefois, si la mine a été vendue au cours de l'occupation, l'indemnité est due par chacun des propriétaires successifs, proportionnellement à la durée de son occupation.

La somme ainsi payée par le concessionnaire constitue encore une indemnité de non jouissance et elle est basée sur la double valeur du produit net du terrain occupé : elle est calculée de la manière qui a été indiquée à propos de l'explorateur, dans la première partie de notre travail.

214. — Le concessionnaire régulièrement autorisé à occuper un terrain de la surface peut, comme l'explorateur, se mettre en possession, sans avoir besoin de s'y faire autoriser par un règlement d'administration publique. Si une pareille obligation n'est pas imposée à l'explorateur, il est évident qu'elle ne doit pas l'être non plus au concessionnaire, car il présente des garanties beaucoup plus considérables. Il est évident, d'autre part, que le concessionnaire devra notifier au propriétaire intéressé son autorisation d'occupation et chercher à

s'entendre avec lui à l'amiable : si le propriétaire refuse tout arrangement le concessionnaire sera bien obligé de s'adresser au tribunal, mais celui-ci ne pourra faire autrement que de condamner le récalcitrant à donner son terrain et, au besoin de l'obliger à payer une indemnité, si son refus a causé un préjudice au concessionnaire et cela sans avoir même le droit d'examiner si les travaux sont nécessaires ou non.

215. — Le concessionnaire est-il, comme l'explorateur, tenu de payer préalablement l'indemnité due par lui ? La réponse est douteuse : toutefois on admet généralement, en doctrine et en jurisprudence, que le concessionnaire n'est pas tenu au paiement préalable (En ce sens : Bury, tome I, n° 550, Féraud-Giraud, tome II, n° 597, Aguillon, tome I, n° 353, Cour de Douai, 12 mai 1857, Deltombe Fournier c. Compagnie d'Anzin, D. P. 57. 2. 153).

Ceux qui en décident ainsi se basent sur ce que l'article 10 impose cette condition à l'explorateur, tandis que l'article 43 ne la répète pas à propos du concessionnaire ; c'est certainement à dessein que le législateur a ainsi rédigé différemment deux articles qui règlent des situations semblables et on ne peut pas ajouter aux conditions que lui-même a mises à l'exercice du droit d'occupation. En outre, on comprend que le paiement préalable soit exigé de l'explorateur, car il peut ne pas être solvable : au contraire, il paraît injuste d'imposer cette obligation à un concessionnaire qui répond par sa concession. Enfin on peut raisonner par analogie avec ce qui se passe en matière de travaux publics : l'indemnité n'est préalable que pour l'expropriation ou dépossession définitive,

tandis que, pour le cas d'occupation temporaire, elle est payée ultérieurement : or l'occupation en matière de mines n'est pas une expropriation et le concessionnaire n'acquiert la propriété que quand le propriétaire y consent ou l'exige.

Aguillon propose un système un peu différent et, d'après lui, le concessionnaire fera bien d'agir comme il suit : après avoir obtenu l'autorisation administrative, il la notifiera au propriétaire en lui faisant ses offres pour l'indemnité ; au cas de refus, il l'assignera devant le tribunal en règlement d'indemnité et, en attendant le résultat, il demandera au tribunal l'autorisation d'occuper le terrain et offrira au besoin de fournir une caution (1).

La chose a été jugée, dans le sens que nous indiquons plus haut, par la Cour de Douai, le 12 mai 1857 (2).

La solution contraire a cependant des adeptes dont, il faut l'avouer, les arguments ne manquent pas de force (En ce sens : Peyret-Lallier, n° 420, Dupont, tome I, page 299, Delebecque, n° 741). D'après ceux-là, l'article 43 qui fixe au double du produit net l'indemnité due en cas de recherches s'applique également aux travaux entrepris depuis la concession : on peut donc en conclure, dans le silence de la loi, qu'on a le droit de compléter les articles 43 et 44 à l'aide des dispositions de l'article 10 qui exige le versement préalable de l'indemnité. En outre, un arrêt de la Cour de Bourges du 20 avril 1831, déjà cité plus haut, s'appuie, pour décider en ce sens, sur l'article 545 du Code civil, d'après lequel nul ne peut

1. Aguillon, tome I, n° 337.

2. D. P. 57. 2. 133 (Aff. Deltombe).

être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité : pour faire exception à cet article, il faudrait une disposition spéciale qui n'existe pas dans la loi sur les mines. Il y a là d'ailleurs une erreur de raisonnement : l'article 545 ne vise que le cas d'expropriation ; or l'occupation dont nous nous occupons n'est pas une expropriation puisque, s'il le veut, le propriétaire peut conserver son droit de propriété.

Malgré tout, nous préférons la première solution admise, car elle est plus conforme que l'autre à l'esprit de la loi. C'est seulement pour le mode de règlement et le taux des indemnités que l'article 43 assimile le concessionnaire à l'explorateur : celui-là, en effet, qui a reçu, si l'on peut s'exprimer ainsi, l'investiture du Gouvernement présente des garanties que l'on ne rencontre pas chez le dernier ; il est donc parfaitement rationnel de lui concéder des avantages que l'on n'accorde pas à l'explorateur.

Du reste, le législateur a agi sagement en n'imposant pas au concessionnaire l'obligation du paiement préalable, qui amène toujours des lenteurs alors qu'une décision rapide peut être nécessaire pour la conservation des travaux souterrains : au contraire, l'ouverture des travaux de recherches ne présente jamais un pareil caractère d'urgence.

On pourrait cependant adopter la solution intermédiaire, consacrée le 28 avril 1853 par la Cour de Liège :

« Considérant que l'article 44 n'oblige pas le concessionnaire de la mine à payer d'avance le terrain qui lui est nécessaire, comme l'exige formellement la loi quand il s'agit de la recherche des mines dans la propriété d'autrui :

que l'on conçoit, en effet, que le règlement de l'indemnité entraîne toujours certaines lenteurs, tandis que les événements peuvent nécessiter une occupation immédiate pour sauvegarder les travaux d'exploitation et même la vie des ouvriers ; que, d'autre part, il peut se faire aussi que le terrain soit d'une grande valeur par les constructions ou plantations qu'il renferme et que l'exploitant qui veut en prendre possession ne présente aucune garantie de solvabilité ; qu'en présence de ces inconvénients que le législateur n'a dû prévoir, il n'a pas voulu lier le juge et lui a laissé un pouvoir discrétionnaire à cet égard ; que, dans les circonstances de la cause, il y a lieu d'autoriser l'occupation avant le règlement de l'indemnité, d'autant plus que les intimés n'ont rien objecté, ni rien à craindre pour le paiement de ce qui leur sera dû (1) ».

En somme, cet arrêt admet que la loi, ne s'étant pas expliquée sur ce point, s'est référée à la sagesse des tribunaux pour décider suivant les circonstances.

216. — Sur cette question des indemnités, il peut se présenter un cas intéressant, lorsque le concessionnaire qui occupe un terrain cède sa concession à un tiers : qui doit alors payer l'indemnité ? Il semble que chacun doive les indemnités afférentes à sa jouissance : le concessionnaire primitif ne peut pas être tenu de verser la somme due par son acquéreur à raison d'une occupation faite par ce dernier ; quant à celui-ci, il ne doit payer que du jour de son entrée en jouissance et, pour les indemnités antérieures, le propriétaire a seulement une créance contre le précédent exploitant (En ce sens : Bréchnac,

1. Pasicrisie belge 53. 2, 326 (Cité par Bury, tome I, n° 551).

n° 374; Féraud-Giraud, tome II, n° 599; Bury, tome I, n° 548). Telle est d'ailleurs la solution admise par la jurisprudence qui répartit les indemnités dues pour occupation entre les propriétaires successifs, proportionnellement à la durée de leur jouissance, lorsque tous ont utilisé les mêmes installations.

La même question s'est présentée d'une façon un peu différente devant le tribunal de Saint-Etienne et il en est résulté, le 4 mars 1866, un jugement intéressant : un acquéreur de mine n'ayant pas utilisé certaine installation de son prédécesseur émit la prétention de ne pas payer sa part d'indemnité ; mais les juges lui donnèrent tort, dans les termes suivants :

« Attendu qu'il ne suffit pas, pour que le propriétaire de la mine cesse d'être tenu de payer le prix d'occupation, qu'il ne retire plus d'utilité du terrain occupé ; qu'il ne suffit même pas qu'il déclare ne plus vouloir occuper, mais qu'il faut que les terrains soient en état d'être remis en culture » (1).

217. — L'indemnité ainsi due par le concessionnaire se prescrit par 30 ans : toutefois, il en serait autrement si elle se présentait sous forme de prestation annuelle ; chaque versement périodique se prescrirait alors par 5 ans.

218. — Dans un autre ordre d'idées, il a été jugé que, au cas de déconfiture du concessionnaire, le propriétaire peut exiger le capital représenté jusque-là par les indemnités et que celles-ci ne garantissent plus.

1. Af. Garat Baboin c. Deville et mines de la Baraillère (Cité par Bréchignac, n° 374).

219. — Le concessionnaire est soumis aux règles établies pour l'explorateur au cas où son occupation, ayant duré plus d'un an, cesse de pouvoir être considérée comme temporaire : il est alors tenu d'acheter le terrain si le propriétaire l'exige. D'ailleurs, il n'est pas autorisé à limiter son achat à la partie du terrain qui lui est utile, le reste faisant retour au propriétaire. Il ne pourrait même pas, sur la poursuite du propriétaire, lui offrir la restitution du terrain, quand bien même le dit terrain aurait été, depuis plus de deux ans, remis effectivement et réellement en état de culture. En résumé, le droit d'exiger l'achat appartient au propriétaire et, sous aucun prétexte, le concessionnaire ne peut l'empêcher d'en user. D'ailleurs ce propriétaire ne pourrait même pas être privé de son droit si le concessionnaire avait été régulièrement autorisé à occuper le terrain, par une convention avec le locataire : ce dernier pouvait, en ce qui le concerne, conclure une convention de ce genre, mais il n'avait aucune qualité pour engager le propriétaire dont il n'est nullement le représentant.

220. — Remarquons à propos de cette même question que la loi a eu pour but de donner un certain nombre de garanties aux propriétaires du sol qu'elle lèse sur tant de points : c'est dans cet esprit qu'elle a mis à leur disposition une procédure simple pour exiger l'achat d'un terrain occupé définitivement. Mais rien n'empêche le propriétaire, s'il le juge préférable, de recourir à la procédure habituelle de l'expropriation. Par contre le concessionnaire doit se soumettre aux dispositions établies par la loi sur les mines et il ne peut jamais, quelque avantage qu'il y trouve, exiger l'application de la loi de 1841.

221. — L'article 43 limite l'obligation du concessionnaire au cas où il s'agit de pièces de terre, mais il est logique et rationnel d'en étendre les dispositions au cas où il s'agit de propriétés bâties : il est hors de doute que le propriétaire d'une maison peut en exiger l'achat si elle est endommagée par les travaux qu'a exécutés un concessionnaire de mine (En ce sens : Peyret-Lallier, n° 425, Féraud-Giraud, tome II, n° 585, Cour de cassation, 17 juillet 1860, Af. Prat, D. P. 60. 1. 321).

222. — Enfin l'occupation cesse quand elle n'est plus nécessaire et c'est à l'Administration qu'il appartient d'en décider. Il a été jugé cependant que, si le concessionnaire tombe en déconfiture, le propriétaire du terrain occupé peut en demander immédiatement la remise en état de culture (Saint-Etienne, 30 août 1872) : ce jugement est basé sur ce que la mise en déconfiture prive le débiteur du bénéfice du terme.

CHAPITRE IV

RESPONSABILITÉ DU CONCESSIONNAIRE

SOMMAIRE

223. — Le concessionnaire doit réparer les dommages que cause son occupation.

224. — Il peut s'exonérer de cette responsabilité.

223. — Nous venons d'examiner quelle est la responsabilité du concessionnaire en ce qui concerne les dom-

dommages résultant de l'occupation elle-même. D'autres dommages peuvent se produire par suite des travaux exécutés; en outre, il peut arriver, comme nous l'avons vu à propos de l'explorateur, que la surface non occupée subisse, du fait des travaux, une dépréciation plus ou moins considérable. Il est hors de doute que la responsabilité du concessionnaire se trouve engagée par le fait de ces dégradations ou dépréciation : il en doit réparation d'après le droit commun et non plus en vertu des lois spéciales sur les mines.

Ce principe est très généralement admis et la Cour de cassation semble avoir créé en cette matière une jurisprudence définitive : elle n'exige pas, pour admettre la responsabilité du concessionnaire, qu'il y ait eu de sa part faute dans son exploitation.

C'est là une solution logique : on a donné au concessionnaire des avantages considérables, mais on n'a pas entendu sacrifier complètement les intérêts du propriétaire du sol. Or ces intérêts seraient profondément lésés, si on obligeait le propriétaire à subir, sans aucune compensation, les dommages que lui cause une exploitation à l'établissement de laquelle il aura été parfois absolument opposé. De plus, si on obligeait ce propriétaire à prouver la faute du concessionnaire, on le mettrait dans une situation fort difficile et cela équivaldrait, en pratique, à la priver de tout droit à une indemnité.

Ce n'est d'ailleurs pas la loi elle-même qui impose au concessionnaire cette responsabilité spéciale : la jurisprudence, en effet, ne peut pas s'appuyer sur l'article 1382, puisque, d'après lui, le propriétaire serait tenu de prouver la faute du concessionnaire.

224. — Du reste, le concessionnaire conserve toujours la faculté de s'exonérer de cette responsabilité au moyen de conventions amiables conclues avec le propriétaire : on peut ainsi réduire la responsabilité du concessionnaire au cas où il aurait commis une faute ou une négligence. La jurisprudence admet parfaitement de pareilles conventions, ainsi que le prouve un arrêt de la Cour de cassation en date du 8 décembre 1880 (1).

Tout cela a d'ailleurs été étudié avec plus de détails, dans la première partie de notre travail, à propos de l'explorateur. Nous nous contentons donc de rappeler brièvement les solutions précédemment établies et nous n'insisterons pas davantage sur ces diverses questions qui ne présentent aucune particularité quand on se trouve en présence d'un concessionnaire au lieu d'un explorateur.

CHAPITRE V

QUESTIONS DE COMPÉTENCE

SOMMAIRE

- 225. — Compétence judiciaire.
- 226. — Compétence administrative.
- 227. — Ancienne controverse.

225. — L'article 43 de la loi du 27 juillet 1880 soumet formellement aux tribunaux civils les contestations

1. D. P. 81. 1. 351 (Af. Fraisse).

relatives aux indemnités dues par les concessionnaires aux propriétaires du sol, en vertu de ce même article. Ces mêmes tribunaux sont d'ailleurs encore compétents pour faire cesser les dommages résultant des travaux d'exploitation, pourvu toutefois qu'il ne s'agisse pas de changer le mode d'exploitation, ce qui serait évidemment du ressort de l'autorité administrative. La Cour de cassation a jugé, par exemple, dans un arrêt du 23 avril 1850 (1), qu'un tribunal civil peut, sur la plainte d'un propriétaire, condamner le concessionnaire d'une mine à mettre le long d'une voie ferrée qu'il a été autorisé à construire une clôture destinée à éviter tout accident pouvant être à craindre pour les hommes ou pour les bestiaux.

La compétence des tribunaux civils subit en cette matière une modification importante : elle appartient toujours aux tribunaux d'arrondissement et jamais aux juges de paix. Ainsi c'est devant le tribunal d'arrondissement et non devant le juge de paix qu'est portée une demande relative aux dommages causés aux champs par l'exploitation d'une mine (Jugé en ce sens par la Cour de cassation le 14 janvier 1857) (2).

226. — Cependant il est bon de remarquer que seule l'autorité administrative est compétente pour résoudre les conflits qui peuvent s'élever entre concessionnaires et propriétaires du sol relativement à l'occupation d'un terrain et à la nécessité de cette occupation : c'est l'Administration, par exemple, qui tranchera un conflit con-

1. D. P. 50. 1. 140 (Af. Chagot).

2. D. P. 57. 1. 154 (Af. mines d'Anzin).

cernant l'emplacement choisi pour une occupation, le propriétaire du sol ne contestant pas d'ailleurs la nécessité même de cette occupation ni le droit du concessionnaire (En ce sens : Féraud-Giraud, tome II, n° 555). Cette solution ressort nettement de l'article 43, sans cependant y être expressément inscrite : il pourrait donc y avoir matière à discussion, ce qui ne saurait se produire en Belgique où l'article 43 de la loi de 1810 a été ainsi complété par la loi du 8 juillet 1865 : « Les travaux mentionnés dans ces deux paragraphes ne pourront être entrepris qu'avec le consentement du propriétaire ou avec l'autorisation du gouvernement, donnée après avoir consulté le conseil des mines, le propriétaire entendu ». Un jugement du tribunal de Béthune, en date du 31 août 1881, fait l'application de ce principe :

« Attendu que les conclusions du travail des experts sont, à différents point de vue, contestées par les défendeurs qui soutiennent : 1^o, 2^o que l'on a omis d'apprécier certaines causes de dommages, comme extraction de matériaux, exploitation de carrières, opérées par la compagnie dans une partie des terrains occupés..... ; — Attendu que si les propriétaires des terrains dont il s'agit prétendent que la compagnie de N., abusant des arrêtés préfectoraux par elle obtenus, a donné à ces immeubles une autre destination que celle prévue par l'autorité administrative, la juridiction civile est incompétente pour statuer sur une pareille prétention, qu'il y a lieu uniquement pour le tribunal de réserver aux contestants leurs droits et actions devant les autorités et tribunaux administratifs..... » (1).

1. Inédit ; Af. Compagnie des mines de Vicoigne c. L. et autres,

Par contre, après que le préfet a autorisé l'occupation d'un terrain, le propriétaire du terrain désigné n'en conserve pas moins la faculté de s'adresser aux tribunaux civils pour revendiquer les droits que lui accorde l'article 43. Le propriétaire possédant ainsi une garantie sérieuse est suffisamment protégé et, par suite, n'a pas le droit d'attaquer pour excès de pouvoir l'arrêté préfectoral autorisant l'occupation (Conseil d'Etat, 14 avril 1864) (1).

Dans le même ordre d'idées, il faut décider que l'Administration, seule qualifiée pour autoriser l'occupation, a logiquement seule le droit de décider si l'occupation primitivement autorisée est encore utile à l'exploitation.

227. — Ces solutions ne font plus de doute depuis la loi de 1880, mais il n'en était pas de même auparavant : l'ancien article 43 renvoyait, pour la fixation de l'indemnité due en cas d'occupation, aux dispositions de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais ; il semblait donc, en conséquence, que l'autorité administrative fût compétente pour trancher les contestations entre concessionnaires et propriétaires du sol, concernant les indemnités d'occupation ou le prix d'achat des terrains. Malgré cette remarque d'ailleurs, la solution aujourd'hui légale pouvait déjà être admise et c'était même elle qui rentrait dans l'esprit de la loi ainsi qu'en fait foi le rapport au Corps Législatif relatif à la loi de 1810. Ce rapport s'exprime ainsi : « Toutes les questions d'indemnités ou d'achat dont il vient d'être parlé, sont de la compétence des tribunaux et Cours puisque ce sont

(1) D. P. 63. 3. 81 (Af. Denier).

des contestations entre des propriétaires voisins à raison de leurs droits respectifs de propriété » (1). Et l'instruction du 3 août 1810 confirmait cette opinion en décidant que « toute discussion ayant pour objet l'acquittement des indemnités déterminées par le décret de concession ou de permission, ainsi que les contestations sur les dédommagements pour dégâts occasionnés à la surface sont du ressort des tribunaux ordinaires » (2). En résumé, la loi de 1880 n'a fait que sanctionner les solutions déjà admises dans la pratique et d'ailleurs il n'y a là qu'une simple application du droit commun : les conseils de préfecture sont des juridictions d'exception compétentes uniquement lorsque la loi en décide ainsi : or la loi de 1810 leur accorde compétence seulement en matière de travaux *antérieurs* à l'acte de concession ; il n'y a donc pas lieu d'étendre sa solution en dehors du cas prévu, en l'appliquant aux travaux *postérieurs*. De plus, la nature même des contestations dont il s'agit ne permet pas, sans une disposition formelle de la loi, de les ranger dans le domaine du contentieux administratif : il s'agit, en effet, de questions d'intérêt privé dans lesquelles l'Administration n'est pas intéressée puisque l'on ne critique aucun acte émané d'elle.

1. Rapport du Comte de Girardin, n° 37 (*Répertoire Dalloz*, t. XXXI, page 625).

2. Instruction du 3 août 1810, n° 91 (*Répertoire Dalloz*, t. XXXI, page 630).

ANNEXE I

MODÈLE D'UN RAPPORT D'EXPERTS EN MATIÈRE D'OCCUPATION DE LA SURFACE

Nous soussignés, experts, en exécution de notre mission, nous sommes réunis une première fois, le 8 juin, sur les lieux litigieux où les parties avaient été dûment convoquées. Dans d'autres réunions, nous nous sommes communiqué les renseignements recueillis par chacun de nous, les avons discutés et avons arrêté comme suit les termes de notre rapport....

Double produit, double valeur. — Les experts n'ont pu se mettre d'accord sur le double produit et la double valeur des parcelles occupées.

DIRES DU 1^{er} EXPERT.....

Parcelle n° 172. 5^e classe, avétie en blé.....

Parcelle n° 713. 1^{re} classe. — Les fouilles indiquent que la terre n'est pas exploitable comme briqueterie, à cause même de son insuffisante profondeur d'argile briquetable....

Double produit net. — Le double produit net n'étant que l'équivalent de la double valeur locative, d'après un arrêt de la Cour de cassation en date du 27 janvier 1885, il est facile d'évaluer celui afférent aux immeubles ci-dessus, puisqu'ils sont loués savoir :

N° 172, à raison de 0 fr. 50 l'are, ce qui donne une double valeur locative de 1 franc l'are.

N° 713.....

Double valeur vénale. — La double valeur vénale devant être fixée d'après les ventes les plus récentes, il y a lieu de l'évaluer comme suit, en s'inspirant de cette base savoir :

40 francs l'are pour le n° 172.

100 francs l'are pour le n° 713.

L'expert ne s'arrête pas à la vente du n° 914, limitrophe de la ferme et du cabaret de la famille V... et qui a été acquis par cette famille à cause des avantages exceptionnels qu'avait pour elle sa possession, au prix de 100 francs l'are suivant contrat dressé par M^e P. Bien que ce contrat ne l'exprime pas, ce prix dépasse le double de la valeur intrinsèque du terrain qui en a été l'objet.

Résumé. — En résumé, l'expert propose les évaluations suivantes :

Le double produit net sera liquidé comme suit au double de la valeur locative :

N° 172, 1 franc par are et par an.

N° 713, 2 fr. 50 par are et par an.

La double valeur sera fixée comme suit :

N° 172, 40 francs l'are.

N° 713, 100 francs l'are.

Remboursement. — La compagnie remboursera pour le n° 713 savoir :

Sur 1 are 54 centiares, semé en luzerne, la valeur de la tige de luzerne au 1^{er} octobre 1906, calculée sur le pied de 50 francs à l'hectare, soit 0 fr. 77.

Sur 2 ares 68 centiares, en blé, les labours et ensemencements évalués à 100 francs l'hectare, soit 1 fr. 34.

DIRES DU 2^e EXPERT.

N^o 172. — *Produit net.* — Une étude détaillée et documentée des dépenses de culture, d'une part, des recettes provenant de la vente ou de l'utilisation des céréales, d'autre part, permet de fixer à un taux approchant de 2 francs, pour les terres de 5^e classe, le bénéfice par are que doit pouvoir retirer de la culture d'une parcelle de ce terrain tout cultivateur diligent. Ce taux, indépendant des aléas agricoles, résulte d'ailleurs des conditions d'existence de cette région où le cultivateur cesserait d'exercer son métier si son revenu pouvait devenir inférieur au salaire annuel des simples ouvriers ses voisins : or il n'est pas rare que le salaire des ouvriers atteigne 5 francs par jour, soit au moins 1.500 francs par an.

Le cultivateur, occupant des terrains, par exemple pour la culture d'un cheval estimée aux environs de 8 hectares, travaillant semaine et dimanche, doit retirer, comme rémunération de son travail, un revenu net au moins égal, soit 2 francs par are.

Dans le cas de la parcelle qui fait l'objet du présent rapport, M. D. qui la fait valoir, arrive facilement à retirer de cette pièce de terre un revenu de près de 200 fr. l'are.

Ainsi, bien que la parcelle en question soit de 5^e classe, il n'y a rien d'exagéré à établir son produit net au taux de 2 francs comme toutes les parcelles voisines de même classe enclavées.

Valeur. — Au point de vue des propriétaires de terrains et en appliquant les arguments qui viennent d'être présentés pour la fixation du revenu net à l'are, il semble qu'ils aient jusqu'ici facilement fait abstraction de la valeur de leurs terrains, en les louant à des prix qui ne

paraissent pas capitaliser suffisamment ce revenu. C'est qu'en effet la mise en valeur d'un terrain nécessite, à côté de sa valeur et concurremment avec elle, un capital connexe représentatif de l'immobilisation des outils, de la ferme, du fonds de roulement et du travail du fermier. Et il faut bien spécifier que, si les propriétaires se contentent d'un faible revenu d'argent, pour des biens fonciers non bâtis qui sont surtout les éléments constitutifs de tout repos dans la fortune, à la condition d'être mis en valeur par ce capital connexe, par voie de conséquence, on est tenté d'attribuer une moindre valeur vénale aux terrains qui sont soumis à des adjudications publiques et que, la plupart du temps, on achète pour faire un placement de fonds. Aussi n'est-il pas rare de voir que, faute d'acheteurs, certains terrains soumis à la vente ont été adjugés à des prix dérisoires de bon marché, par des situations de place qu'aggravaient plus ou moins les crises agricoles ou les menaces d'impôts.

L'argument, qui ferait fond exclusivement sur ces hasards d'adjudication, serait bien spécieux. Les adjudications de terrains sont relativement rares (les mutations foncières, sauf celles qu'amènent les partages successoraux, sont là pour le prouver) et, quand il s'en produit, on peut dire que c'est eu le besoin d'argent obligeant à négliger la valeur intrinsèque, ou le mauvais état du terrain agencé suivant les procédés routiniers anciens, négligé ou ne produisant rien. A signaler encore pour quelques ventes amiables, la sorte de dépendance vis-à-vis de la compagnie des mines de B. de certains propriétaires qui se sont vu imposer un prix et l'ont même accepté presque toujours avec la spécifica-

tion de la valeur double. Comme il serait intéressant à ce sujet de connaître comment les droits de mutation ont été appliqués par l'Enregistrement !

Conclusion. — Bien que la parcelle n° 172 soit de 5^e classe, il a paru à l'expert qu'il n'était pas possible de fixer son produit net à un chiffre inférieur à 2 francs l'are, soit 4 francs pour le double produit. Au sujet de la double valeur, la capitalisation au taux de 4 o/o du produit net (ce qui n'est pas un loyer d'argent anormal dans la période actuelle) ferait ressortir la valeur simple de l'are à 50 francs et la double valeur à 100 francs.

N° 713. — ... Terre de 1^{re} classe, sol en état de culture susceptible d'être vendu comme terrain à bâtir...

Cette parcelle, avant l'emprise de la compagnie, se composait d'un quadrilatère dont les côtés avaient front respectivement.

1° Trois d'entre eux, chacun sur une route carrossable :

α) Chemin latéral à la voie ferrée du n° 9 ;

β) Prolongement de la rue du Bourré, dit Pavé Grimaldi ;

γ) Chemin d'A... au Calvaire.

2° Un sur un sentier venant de l'église d'A... et aboutissant au chemin du Calvaire.

Cette parcelle avait une contenance cadastrale totale de 3 hectares 52 ares 97 centiares. Il résulte des opérations de l'arpentage que la contenance totale de l'emprise du chemin de fer dans cette parcelle est de 17 ares 65 centiares, coupant obliquement deux des côtés du quadrilatère de terrain, laissant du côté du Pavé Grimaldi une superficie de 58 ares et du côté du sentier une superficie de 2 hectares 77 ares 32 centiares.

Situation. — La proximité de la parcelle n° 713 de l'agglomération constituant le village d'A... et la disposition de cette pièce de terre entourée par trois routes carrossables et un sentier en rendaient le lotissement au point de vue construction des plus faciles et ce lotissement avait été prévu dès l'année 1892...

L'emprise de la compagnie va compliquer singulièrement la culture de la pièce et obliger à transformer l'assolement rationnel suivant des bandes perpendiculaires au Pavé Grimaldi, en une division bien différente et qui aura le désavantage énorme d'exclure la régularité.

Produit agricole. — L'étude détaillée et documentée des dépenses de culture, d'une part, des recettes provenant de la vente et de l'utilisation des céréales, d'autre part, permet de fixer le bénéfice net moyen, par mesure et pour chaque année, à 221 francs (150 francs betteraves, 311 fr. 75 blé, 204 fr. 75 avoine, 218 fr. 20 lentilles, ce qui constitue le cycle de l'assolement dans les terres de 1^{re} classe). Ce produit net fait ressortir revenu à 5 fr. 50 environ.

Au point de vue agricole et en tenant compte du barème rationnel de mise en valeur qui comporte généralement 1/3 pour le propriétaire, 1/3 pour le locataire, 1/3 comme rémunération du capital de mise en valeur, on voit que ce taux de produit agricole à l'are est bien conforme puisque la location atteint environ 1 fr. 75, impôts compris, qui est environ le tiers de 5 fr. 50.

Valeur. — La pièce n° 713 aurait par elle-même une valeur agricole qui découlerait du revenu net qu'elle procure. En capitalisant au taux de 4 0/0 (qui n'est pas un loyer anormal d'argent dans la période actuelle) de

revenu net, on obtiendrait ainsi le prix de 140 francs à l'are. Mais la valeur industrielle dudit terrain est manifeste et elle résulte de la proximité de l'agglomération d'A... et de sa situation entre trois chemins et un sentier... La valeur de l'emprise, considérée au point de vue de l'emploi industriel, ressortirait à 280 francs l'are... MM. de W..., et de G..., qui vendent couramment des parcelles pour bâtir, sur la base de 3 fr. 75 à 4 francs le mètre, à proximité du n° 713, n'auraient pas eu de difficulté à vendre à ce taux la parcelle occupée.

L'expert soussigné déclare donc pouvoir fixer au minimum de 400 francs valeur simple à l'are, soit 800 francs, valeur double, la valeur de l'emprise faite. Au total, à raison de 17 ares 65 centiares, la valeur double serait donc de 14.120 francs.

L'expert croit devoir signaler que la traversée oblique par la nouvelle voie déprécie singulièrement la pièce en question et pense pouvoir estimer la valeur de cette dépréciation au taux de 100 francs minimum de l'are, pour une portion de 58 ares environ qui va devenir à peu près inutilisable comme terrain à bâtir entre la voie ferrée et le sentier.....

Conclusions. — ...

Terrain n° 172. 5^e classe. 18 ares 53 centiares.

Double produit net = 4 francs $\times$ 18 ares 53 = 74 fr. 12

Double valeur = 100 francs $\times$ 18 ares 53 = 1.853 fr. »

Terrain n° 713. 1^{re} classe. 17 ares 65 centiares.

Double produit net = 11 francs $\times$ 17 ares 65 = 194 fr. 15

Double valeur = 800 francs $\times$ 17 ares 65 = 14.120 fr. »

Indemnité de récolte pour 1907 = 4 fr. 99

Dépréciation de 58 ares = 5.800 francs.

DIRES DU 3^e EXPERT.

Nous avons porté nos investigations, non seulement sur les contrats de vente de biens immédiatement voisins des biens litigieux, mais aussi sur les ventes d'autres terres de valeur intrinsèque analogue qui ont été achetées ou occupées dans des conditions similaires. Avant de donner un tableau détaillé de ces ventes nous croyons utile de présenter aussi quelques considérations générales sur le classement des terres par catégories, au point de vue cadastral. Le classement des terres en 5 catégories pour l'établissement de l'impôt a été fait évidemment en tenant compte de la qualité de la terre au point de vue agricole, mais il y a d'autres facteurs qui ont également contribué à ce classement tels l'éloignement des habitations, la facilité de défrichement, etc...

Toutefois, avec les procédés actuels de culture, avec l'emploi raisonné d'engrais chimiques et d'amendement judicieusement employés, on arrive aujourd'hui à obtenir de très belles récoltes dans des terrains légers et marneux dont la culture était autrefois si ingrate...

Si donc les anciennes classes cadastrales restent, dans leur ensemble, logiques et justes, elles ne doivent plus être aujourd'hui les éléments exclusivement déterminants de la valeur d'une terre.

Quant au double produit net, nous ne saurions admettre qu'il est représenté par le double fermage d'une terre : le fermage n'en est qu'un des facteurs. Un propriétaire, en effet, cultive sa terre ; à la fin de l'année, il totalise d'un côté les montants des ventes de récoltes, pailles et accessoires, et, d'un autre côté, toutes les dépenses, intérêt d'argent, fermage, main-d'œuvre, etc... et la différence

lui donne le produit net. Or il résulte des renseignements pris près de nombreux cultivateurs de l'endroit et des environs, corroborés d'ailleurs par de nombreuses statistiques, que ce produit net, depuis les trois dernières années, oscille entre 2 et 3 francs par are, selon la valeur de la terre et les procédés de culture employés.

Pour justifier nos évaluations, nous rappellerons d'abord les acquisitions suivantes (*suit une longue énumération*).

A côté de ces contrats, la compagnie de B... en a indiqué d'autres provenant de ventes amiables qui lui ont été consenties, dans le périmètre d'occupation, par divers propriétaires et dont le prix moyen à l'are est notablement inférieur à ceux que nous venons d'indiquer (*suit un tableau portant des prix variant de 40 à 100 francs*).

Ce tableau indique que les prix de la compagnie ont varié sérieusement pour des terres de même classe, de même valeur et de même situation : ainsi le n° 345, 5^e classe, à route et à chemin, a été payé 100 francs l'are et le n° 340, situé en face, de l'autre côté de la route, de situation et valeur identique par conséquent, n'a été payé que 50 francs. Il y a donc d'autres facteurs pour l'établissement des prix que la situation et la qualité des terres : ce sont les besoins plus ou moins immédiats ou des raisons impérieuses résultant d'influences spéciales.

A défaut d'autres raisons, ce n'est donc pas le prix moyen qui doit être appliqué aux terres occupées, mais bien les prix les plus élevés donnés déjà par la compagnie, sauf, bien entendu, d'autres raisons qui pourraient motiver une augmentation de ces prix. La superficie totale du territoire d'A... est de 404 hectares, dont 72 en

marais ou constructions : restent en culture 332 hectares, chiffre réduit à 269 hectares par suite des acquisitions faites par la compagnie de B... : du fait de ces acquisitions, la terre de labour a diminué de 63 hectares, soit environ 19 0/0. Cette diminution sera environ de 25 0/0 après la prise de possession des terres occupées temporairement. Or les facteurs essentiels de la valeur d'un objet sont son utilité et sa rareté et, du fait de la raréfaction des terres, par les acquisitions antérieures de la compagnie, la valeur de celles-ci a augmenté dans des proportions très appréciables au fur et à mesure du coefficient de raréfaction.

Pour toutes les raisons développées ci-dessus, nous attribuons aux parcelles occupées les valeurs suivantes :

Terrain n° 172 :

Double valeur : 30 francs l'are, soit, en tout, 1.422 fr. 40.

Double produit : 4 francs l'are, soit, en tout, 74 fr. 12.

Terrain n° 713. — Pour cette parcelle, nous croyons devoir ajouter quelques considérations particulières : elle est située à l'extrémité de l'agglomération du village d'A... et est contiguë au presbytère : en face se trouve l'estaminet de la veuve V... et des maisons d'ingénieurs et d'employés ; un peu à droite se trouve un estaminet bâti sur une parcelle achetée en 1894 par M. H... à raison de 400 francs l'are.

Il n'est donc pas téméraire de dire que le bien de MM. de W... et de G... est un terrain à la fois agricole et industriel...

Pour toutes ces raisons, nous fixons à 250 francs par are la double valeur de l'emprise, soit en tout 4.412 fr. 50,

et le double produit annuel à 7 fr. 50 par are, soit 132 fr. 50 en tout.

Quant à la dépréciation résultant du morcellement et de la défiguration, tant au point de vue agricole qu'au point de vue industriel, nous l'évaluons à 1.500 francs.

La compagnie devra en outre payer une indemnité de récolte pour le blé détruit par la pose de la voie, à raison de 1 fr. par are, soit 2 ares 68 centiares $\times$ 1 fr. = 2 fr. 68, et une indemnité pour la luzerne, à raison de 0 fr. 50 par are, pendant 3 ans, durée que l'on peut assigner à la luzerne, soit 1 are 54 centiares $\times$ 1 fr. 50 = 2 fr. 30, soit une indemnité totale de 4 fr. 99.

Conclusions et tableau d'ensemble.

N° 172. — Double valeur vénale.

D'après le 1 ^{er} expert	741' 20
D'après le 2 ^e expert.	1.853 »
D'après le 3 ^e expert.	1.482 40

Double produit.

D'après le 1 ^{er} expert	18 53
D'après le 2 ^e expert.	74 12
D'après le 3 ^e expert.	74 12

N° 713. — Double valeur vénale.

D'après le 1 ^{er} expert	1.765 »
D'après le 2 ^e expert	14.120 »
D'après le 3 ^e expert	4.412 50

Double produit.

D'après le 1 ^{er} expert	44 12
D'après le 2 ^e expert	194 15
D'après le 3 ^e expert	132 50

Indemnité de dépréciation.

D'après le 1 ^{er} expert	néant
D'après le 2 ^e expert	5.800 »
D'après le 3 ^e expert	1.500 »

Indemnité de culture.

D'après le 1 ^{er} expert	2 11
D'après le 2 ^e expert	4 99
D'après le 3 ^e expert	4 99

ANNEXE II

**MODÈLE D'UN ARRÊTÉ PRÉFECTORAL AUTORISANT L'OCCUPATION
D'UN TERRAIN DE LA SURFACE**

République française. — Préfecture du.....

Le Préfet du.....

Vu la pétition en date du 26 mai 1906, par laquelle M. M..., agissant au nom de la compagnie des mines de B..., demande à occuper temporairement diverses parcelles de terrain qui lui sont nécessaires pour l'installation d'un nouveau siège.

Vu le plan des lieux qui fait partie de la demande et les actes extra-judiciaires qui y sont joints.

Vu les pièces de l'enquête desquelles il résulte que les intéressés ont été mis à même de fournir leurs observations.

Vu les observations présentées par M. de W...

Vu la pétition adressée à M. le Préfet du.... par 39 propriétaires.

Vu les rapports et avis des ingénieurs des mines en date des 16 octobre et 7 décembre 1906, le plan rectificatif et les autres plans joints auxdits rapports et avis.

Vu la loi du 21 avril 1810, modifiée par celle du 27 juillet 1880.

Considérant qu'il appartient à l'autorité administrative de statuer sur l'utilité de la demande, sauf aux intéressés à faire régler par l'autorité judiciaire le montant des indemnités.

Considérant que la demande de la compagnie de B. est justifiée, sous certaines réserves.

Arrête :

Article 1^{er}. — La compagnie des mines de B.. est autorisée à occuper pour l'établissement du siège d'extraction n° 12 et d'un lavoir, conformément au plan rectificatif susvisé, qui restera annexé au présent arrêté, les parcelles ci-dessous désignées :

A....	S ^{on} B. N° 172.		18 ares 50.
	S ^{on} A. N° 713.		22 ares 50.

Article 2. — L'autorisation est subordonnée à la condition que la voie ne modifiera pas le relief du sol.

Article 3. — Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 4. — M. le Sous-Préfet de B.. et M. l'Ingénieur en chef des mines sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la compagnie pétitionnaire et aux intéressés de l'arron-

dissement de B.. par les soins de M. le Sous-Préfet.

Ampliations du présent arrêté seront transmises à MM. les Préfets de la Seine, du Nord et de la Somme, priés de vouloir bien les notifier aux propriétaires intéressés de leurs départements.

Les procès-verbaux de notification seront envoyés à la préfecture le plus tôt possible.

A..... le 10 décembre 1906.

Le Préfet.

Signification.

L'an 1907, le 5 janvier, à la requête de.....

A ce qu'ils n'en ignorent.

Et à mêmes requêtes et élections de domicile que ci-dessus, j'ai déclaré aux dits signifiés que la compagnie de B... se propose de prendre possession des immeubles aux époques ci-après indiquées pour chacun d'eux, leur faisant d'ores et déjà défense d'y mettre la main en vue d'apporter une modification quelconque à leur état actuel de terres à labour, soit encore de continuer leur exploitation agricole postérieurement aux époques indiquées pour la prise de possession à péril de ne pouvoir s'en prévaloir contre la dite compagnie de B.. à aucun titre pour obtenir une indemnité.

La prise de possession doit avoir lieu savoir.....

Vu :

Le Président de la thèse,
G. CHAVEGRIN.

Vu :

Le Doyen,
CH. LYON-CAEN.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
L. LIARD.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
BIBLIOGRAPHIE	1
AVANT-PROPOS	3
§ 1. — Division du sujet	3
§ 2. — Caractères du droit d'occupation	7
§ 3. — Distinction entre l'occupation temporaire et l'occupation définitive	10
PREMIÈRE PARTIE. — RÈGLES COMMUNES A TOUS LES CAS D'OCCUPATION DES TERRAINS DE LA SURFACE ET RÈGLES PARTICULIÈRES A L'OCCUPATION PENDANT LA PÉRIODE QUI PRÉCÈDE LA CONCESSION	
	13
CHAPITRE PREMIER. — Qui peut rechercher les mines.	13
CHAPITRE II. — Formalités à remplir par le tiers qui veut explorer un terrain	25
CHAPITRE III. — Droit du propriétaire à une indem- nité.	34
§ 1. — Principe de l'indemnité.	36
§ 2. — Fixation de l'indemnité	41
§ 3. — Taux de l'indemnité au cas d'occupation temporaire	50
CHAPITRE IV. — Droits de l'explorateur réguliè- rement autorisé et conditions pour qu'il puisse les exercer.	56
Section I. — L'explorateur peut se mettre en possession, mais seulement après avoir versé	
De Courcy	15

	Pages
l'indemnité. — A qui doit-être versée l'indemnité préalable	59
Section II. — Restrictions quant aux terrains sur lesquels l'explorateur peut exécuter ses travaux.	68
§ 1. — Terrains compris dans la zone intérieure protégeant les habitations.	72
§ 2. — Travaux interdits dans cette zone	74
§ 3. — Terrains pourvus d'une zone extérieure de protection.	79
§ 4. — Travaux interdits dans cette zone	89
§ 5. — Compétence pour les contestations basées sur l'article 11 de la loi du 21 avril 1810	92
§ 6. — Effets d'une construction élevée après l'obtention de la concession, mais avant l'ouverture des travaux	93
CHAPITRE V. — Durée et fin de l'occupation temporaire	97
CHAPITRE VI. — Droits du propriétaire si l'occupation devient définitive	102
CHAPITRE VII. — L'occupant doit réparation des dégradations causées par ses travaux	129
§ 1. — Dégradations accidentelles	130
§ 2. — Dépréciation de la surface non occupée	138
CHAPITRE VIII. — Quelques observations concernant le paiement de l'indemnité	144
CHAPITRE IX. — Compétence et procédure en matière d'occupation	149
§ 1. — Règles de compétence	150
§ 2. — Règles concernant les preuves	157
DEUXIÈME PARTIE. — RÈGLES SPÉCIALES A L'OCCUPATION PENDANT LA PÉRIODE POSTÉRIEURE A LA CONCESSION	165
CHAPITRE PREMIER. — Droit d'occupation du concessionnaire	166

	Pages
§ 1. — Généralités sur ce droit	167
§ 2. — Formalités à remplir par le concessionnaire avant l'occupation	175
CHAPITRE II. — Travaux pour lesquels l'occupation peut être autorisée	179
CHAPITRE III. — Rapports du concessionnaire avec les propriétaires de la surface en ce qui concerne le droit d'occupation	193
CHAPITRE IV. — Responsabilité du concessionnaire .	203
CHAPITRE V. — Questions de compétence	205
ANNEXE I. — <i>Modèle d'un rapport d'experts en matière d'occupation de la surface</i>	210
ANNEXE II. — <i>Modèle d'un arrêté préfectoral autorisant l'occupation d'un terrain de la surface</i> . .	224

